

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:204019

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 041019001

M. Georges AKL

Bénéficiaire-demandeur

c.

Les Constructions Cholette-Houde Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ Inc.**

Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Arbitre
Alcide Fournier
555, Boul. René-Lévesque Ouest,
Bureau 1220,
Montréal, Qc
H2Z 1B1

Identification des parties

Bénéficiaire

M. Georges AKL
125 Athènes
Dollard-des-Ormeaux, Qc
H9B 3L4

Entrepreneur

Construction Cholette-Houde Inc.
3030 Boul. Le Carrefour, # 701,
Laval, Qc
H7T 2P5

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ Inc.
5930, L-H. Lafontaine,
Anjou, Qc
H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 10 novembre 2004.

Historique du dossier

10 décembre 2003	Acte de vente
12 janvier 2004	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur
29 mars 2004	Réclamation du bénéficiaire
23 septembre 2004	Rapport d'inspection
20 octobre 2004	Demande d'arbitrage
10 novembre 2004	Nomination de l'arbitre
11 novembre 2004	Réception du cahier des pièces de l'administrateur
23 novembre 2004	Convocation des parties à l'arbitrage
3 décembre 2004	Audience suspendue
14 janvier 2005	Audience et visite des lieux

[1] Une première séance d'arbitrage a été tenue le 3 décembre 2004. M. Georges AKL, bénéficiaire et M. Sylvain Chartrand, représentant l'entrepreneur, étaient en présence de l'arbitre. Cependant, due à une confusion avec un autre dossier, la procureure et le représentant de la Garantie ne se sont pas présentés de sorte que l'audience a dû être remise.

[2] À l'audience et à la visite des lieux, le 14 janvier 2005, les personnes suivantes étaient présentes :

M. Georges AKL, bénéficiaire
M. Sylvain Chartrand de Les Constructions Cholette-Houde Inc.
Me Véronique Racicot et M. Pierre Bonneville, de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

[3] Après avoir reçu de l'arbitre des renseignements sur le déroulement de l'arbitrage, les parties conviennent que l'arbitre doit trancher le litige sur 5 points, à savoir :

- fissures au pourtour des fenêtres et porte-fenêtre
- revêtement de gypse à compléter au rangement extérieur
- défectuosité au revêtement de gypse en général à l'intérieur du bâtiment
- carrelage de la salle de bain
- fissures et défaut de fabrication aux armoires de cuisine

[4] Un sixième point fait partie de la réclamation du bénéficiaire, soit la formation de givre à la base des fenêtres. La température ne s'y prêtant pas au moment de l'inspection (23 septembre 2004), l'administrateur ne s'est pas prononcé sur ce point. Il est convenu à l'audience que ce point fera partie d'une décision ultérieure de l'administrateur après une inspection par temps froid. Le bénéficiaire accepte de mettre en application les recommandations (chauffage, échangeur d'air, taux d'humidité) que pourra faire le représentant de l'administrateur avant la tenue de ladite inspection.

[5] Toujours concernant le givre au bas des fenêtres, le représentant de l'entrepreneur insiste pour que soit noté à la présente décision que lors de la présente audience, le système d'échangeur d'air n'était pas en opération et que le taux d'humidité était de 65% tel que vérifié par M. Bonneville, représentant de l'administrateur.

[6] Lors de ces discussions, M. Chartrand convient de faire parvenir au bénéficiaire le mode d'emploi du système d'échangeur d'air.

[7] Lors de la visite des lieux, le bénéficiaire demande s'il est normal qu'une partie du plancher dans la chambre de fournaise et échangeur d'air plie sous les pas d'une personne. Selon M. Chartrand, il s'agit de la partie du plancher qui se trouve au dessus d'un tuyau pour nettoyer le drain du bâtiment. Il est convenu entre les parties que le bénéficiaire fera une demande au préposé du service à la clientèle de l'entrepreneur pour que celui-ci vienne constater sur place le phénomène.

- [8] À la visite des lieux, le bénéficiaire montre des fissures à certaines fenêtres et à la porte-patio arrière.
- [9] Pour bien situer le problème, il faut se remémorer que les fenêtres sont constituées d'un cadrage qui supporte les vitres, et que ce cadrage est à la fois à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment. Du côté intérieur, l'entrepreneur a installé une moulure en U pour recevoir le gypse qui vient rejoindre le cadre de la fenêtre. La feuille de gypse se trouve à entrer dans cette moulure en U et le tout vient s'appuyer sur le cadre de la fenêtre.
- [10] Les fissures qui font l'objet du litige sont entre la feuille de gypse et la moulure en U. Il ne s'agit pas de fissures entre le cadre de la fenêtre et le mur du bâtiment qui pourrait laisser pénétrer l'eau ou l'air.
- [11] Par ailleurs, il faut examiner attentivement chaque fenêtre pour déceler les fissures en litige, car elles sont très petites et relativement courtes par rapport à l'ensemble de la fenêtre.
- [12] Selon l'entrepreneur, ces petites fissures sont sans conséquences et résultent du comportement normal des matériaux utilisés.
- [13] Quant à la porte-patio arrière, elle démontre une petite fissure au bas à droite qui semble de même nature que celles des fenêtres.
- [14] Là non plus, il ne s'agit pas d'une fissure entre le cadre de la porte et le mur du bâtiment, mais plutôt d'une petite fissure entre les différents matériaux utilisés pour la finition intérieure du bâtiment.
- [15] Après avoir examiné attentivement les lieux, et reçu les commentaires de chacun, l'arbitre soussigné ne peut modifier la décision de l'administrateur rendue le 23 septembre 2004 concernant la fenestration puisque la cause la plus probable des fissures est le comportement normal des différents matériaux utilisés et qu'il s'agit là d'une exclusion prévue au règlement sur le plan de garantie.
- [16] Le deuxième point en litige est la finition du revêtement de gypse au rangement extérieur de l'unité.
- [17] À la visite des lieux, on peut constater que les joints des feuilles de gypse ont été recouverts d'un ruban à joint et que le ciment à joint a été posé de façon très sommaire..
- [18] À l'audience, l'entrepreneur explique que dans le contrat intervenu entre les parties, et conformément à la maison modèle que le bénéficiaire a visité avant l'achat, il est prévu que la finition du rangement extérieur est faite d'un papier à joint et d'une seule couche de ciment à joint.

[19] Le bénéficiaire, quant à lui, dit que lors de sa visite de la maison modèle, la finition du rangement extérieur de cette unité était bien faite et que lors de la réception de son unité de logement, le préposé au service à la clientèle de l'entrepreneur lui aurait expliqué qu'il devait recevoir le bâtiment tel quel et que si des corrections étaient nécessaires, elles seraient faites par la suite. D'ailleurs, le document de réception du bâtiment a été signé sans commentaires le 13 novembre 2003, le contrat d'achat a été signé devant notaire le 10 décembre 2003 et la plainte écrite a été faite le 12 janvier 2004, ce qui tend à confirmer la version du bénéficiaire.

[20] Sur ce point, le bénéficiaire n'a pas été contredit, et même si, selon l'entrepreneur, il ne doit y avoir qu'une seule couche de ciment sur les joints du rangement extérieur, encore faut-il que cette couche soit appliquée convenablement, ce qui n'est pas le cas. Selon l'arbitre soussigné, il serait tout à fait inéquitable que pour une formalité de procédure, le bénéficiaire ne puisse avoir un rangement extérieur convenablement fini.

[21] En conséquence, l'entrepreneur devra compléter la finition des joints des murs de gypse dans le rangement extérieur de l'unité.

[22] Le troisième point en litige porte sur des défauts au revêtement de gypse en général à l'intérieur de l'unité résidentielle.

[23] À la visite des lieux, le bénéficiaire nous montre un très léger soulèvement dans les plafonds de la salle à manger, du salon, de la chambre principale et de celui entre la salle à manger et la cuisine. Ces soulèvements se trouvent à l'endroit où les joints entre les feuilles de gypse ont été faits.

[24] Il faut porter attention pour voir ces soulèvements, et ils ne sont visibles que sous certains angles à cause d'un jeu d'ombre et de lumière qui est nécessaire pour les détecter.

[25] Le bénéficiaire indique également une défectuosité au coin du mur dans la salle à manger en arrière du foyer, une défectuosité au cadre du pourtour de l'âtre du foyer et au mur de la chambre à coucher principale au bas de la fenêtre à droite.

[26] Toutes ces défectuosités sont très minimales et il faut y apporter une attention spéciale pour les déceler. Par exemple, la défectuosité au coin du mur de la salle à manger derrière le foyer n'est pas visible; il faut passer la main pour la déceler.

[27] Ces défectuosités signalées par le bénéficiaire sont si minimales et si peu apparentes qu'elles ne peuvent être considérées comme des malfaçons au sens du règlement sur le plan de garantie des maisons neuves et en conséquence, l'arbitre ne peut modifier la décision rendue par l'administrateur.

[28] Le quatrième point en litige concerne le carrelage de la salle de bain et porte uniquement sur le choix de la couleur et de la qualité de la tuile installée.

[29] En résumé, au moment de la construction, le bénéficiaire a fait un premier choix de couleur et de qualité de tuile. Cette tuile n'étant pas disponible momentanément chez le fournisseur, l'entrepreneur a fait signer au bénéficiaire un document par lequel il faisait un deuxième choix. Or, la tuile ayant fait l'objet du premier choix du bénéficiaire étant redevenue disponible, l'entrepreneur a procédé à son installation sans en parler de nouveau avec le bénéficiaire.

[30] Le bénéficiaire affirme que la tuile installée n'est pas de la même couleur ni de même qualité que celle choisie et que, de toutes façons, l'entrepreneur aurait dû lui faire signer un nouveau document avant de procéder à son installation.

[31] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné n'a pu déceler une malfaçon dans la pose de la tuile et à l'audience, l'entrepreneur a déposé des échantillons de tuiles qui étaient, à l'examen, tout à fait semblables à celles installées.

[32] Quant à la couleur, comme il s'agit d'une tuile de couleurs nuancées, ces nuances peuvent varier d'une tuile à l'autre et aucune n'est identique.

[33] Quant à savoir si l'entrepreneur aurait dû faire signer un autre document au bénéficiaire avant de procéder à l'Installation du premier choix de tuiles, il s'agit d'une question qui déborde du cadre de l'application du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[34] En conséquence, l'arbitre soussigné n'ayant pu déceler des différences de couleurs et de qualité entre la tuile installée et la tuile choisie, d'une part, et n'ayant pu noter de malfaçon dans la pose de ladite tuile, d'autre part, maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[35] Le dernier point en litige concerne des fissures et défauts de fabrication aux armoires de cuisine.

[36] Le premier élément de ce litige concerne le panneau de support gauche du module de lave-vaisselle dans le comptoir de la cuisine, dont le coin, en bas au fond, est cassé et laisse voir un trou triangulaire d'environ 1 pouce.

[37] Ce trou n'affecte en rien la solidité ni l'apparence du comptoir de cuisine puisqu'il sera impossible de le voir lorsque le lave-vaisselle sera installé.

[38] L'arbitre soussigné ne croit pas cependant qu'il s'agisse d'un trou pratiqué volontairement pour laisser passer le fil électrique alimentant le lave-vaisselle puisque, de fait, le fil passe à environ un pied de là.

[39] Le deuxième item de ce litige concerne deux panneaux d'armoires situés dans le comptoir de cuisine, immédiatement sous l'évier.

[40] À l'examen, on peut remarquer que le champ des coins des deux panneaux contigus sont plus larges que le reste des dits panneaux et des autres panneaux d'armoires, laissant ainsi apparaître la mélamine de chaque côté du ruban plastique recouvrant le champ des panneaux.

[41] Il serait surprenant que dans l'ensemble des panneaux de cuisine, les deux seuls affectés par un défaut de fabrication se retrouvent côte à côte sous l'évier.

[42] Comme l'a noté l'inspecteur de l'administrateur dans son rapport du 23 septembre 2004, le bénéficiaire a admis avoir déversé de l'eau sur les panneaux lors de l'utilisation de l'évier.

[43] Selon l'inspecteur de l'administrateur et selon l'entrepreneur, la mélamine se gonfle au contact de l'eau de sorte que la cause la plus probable du défaut constaté aux deux panneaux d'armoires résulte de l'utilisation qui en a été faite par le bénéficiaire, ce qui est également exclu par le règlement sur le plan de garantie..

[44] En conséquence, en tenant compte de la preuve, l'arbitre ne peut modifier la décision de l'administrateur sur ce point.

[45] En conclusion, l'arbitre soussigné, après analyse de la preuve et des dispositions du règlement :

- ordonne à l'entrepreneur de compléter la finition des murs de gypse au rangement extérieur de l'unité résidentielle,
- maintient les décisions de l'administrateur sur les autres points en litige,
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

17 janvier 2005

Résumé

Les fissures ou décollements à certains endroits de la moulure en U recevant la feuille de gypse au pourtour du cadre des fenêtres constitue un comportement normal des matériaux.

La finition des murs de gypse au rangement extérieur de l'unité exécutée de façon sommaire non-conforme aux règles de l'art et doit être refaite par l'entrepreneur.

Les défauts allégués au revêtement de gypse en général à l'intérieur du bâtiment ne constituent pas une malfaçon.

Le litige concernant la tuile de salle de bain est plus d'ordre contractuel que relevant du plan de garantie puisque aucune malfaçon n'a pu être mise en évidence.

Les défauts relevés à deux panneaux d'armoires du comptoir de cuisine relèvent selon la preuve de l'utilisation qui en a été faite par le bénéficiaire et par conséquent, sont exclues de la garantie