

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no: 042015

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 041125001

M. Mario Pannese

Bénéficiaire-demandeur

c.

St-Luc Habitation Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

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

Administrateur de la Garantie

**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

Mario Pannese

Entrepreneur

Saint-Luc Habitation Inc.
8000 Boul. Langelier, bureau 407,
Montréal, Qc
H1P 3K2

Administrateur

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

Mandat

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

Historique du dossier

10 novembre 2002	Contrat de garantie
13 juin 2002	Réception du bâtiment
9 juillet 2004	Liste des travaux à faire
9 juillet 2004	Demande de réclamation
9 novembre 2004	Rapport d'inspection
26 novembre 2004	Demande d'arbitrage
10 décembre 2004	Nomination de l'arbitre
12 janvier 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
1 ^{er} février 2005	Audience et visite des lieux

- 1] À la visite des lieux et à l'audition, les personnes suivantes étaient présentes :
- M. Mario Pannese, bénéficiaire, et son père, M. Antonio Pannese, M. Roland Varin, de St-Luc Habitation Inc.,
Mme Geneviève Blouin et Me Véronique Racicot, représentants de l'administrateur.
- 2] À la visite des lieux, guidée par le bénéficiaire, l'arbitre a pu examiner et recevoir les explications requises sur chacun des points qui sont en litige, à savoir :
- application du vernis sur l'escalier menant à l'étage, - finition du plancher de bois franc au rez-de-chaussée,
 - verticalité des briques en soldat au-dessus de la porte de garage -finition des plinthes et moulures intérieures,
 - absence de joint d'étanchéité autour de la fenêtre de fondation, -adhérence et application du joint de silicone autour du bain à l'étage,
 - espacement à la jonction du comptoir de cuisine au mur adjacent, -esthétisme de la pierre du muret central à l'entrée principale, -fissures, vis et coins métalliques apparents au gypse à divers endroits à l'intérieur de l'unité.
- 3] Le bénéficiaire affirme que l'application du vernis sur le bois de l'escalier menant à l'étage est déficiente ; que la surface est rugueuse à certains endroits; que des gouttes de vernis ont été laissées sur certaines marches et qu'il manque du vernis à au moins un endroit.
- 4] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné n'a pu détecter la situation décrite par le bénéficiaire qu'en examinant très attentivement l'escalier en question et en touchant certains barreaux du garde- corps de l'escalier pour constater que le vernis est rugueux à certains endroits sur ceux-ci ou que des gouttes de vernis sont présentes à certains endroits.
- 5] Il s'agit là de défauts mineurs qui ne peuvent être considérés comme des malfaçons au sens du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de sorte que l'arbitre soussigné ne peut faire droit à cette demande du bénéficiaire.

- 6] Quant à la finition du plancher de bois franc du rez-de-chaussée, le bénéficiaire dénonce le fait que la surface est inégale et que cette situation est inacceptable.
- 7] M. Varin, de Saint-Luc Habitation Inc., explique que l'installation d'un plancher de bois franc se fait par la fixation de lattes de bois franc en première étape, ensuite le sablage de l'ensemble de la surface avec une sableuse à ruban, la pose d'une première couche de vernis, un sablage plus léger, la pose d'une autre couche de vernis et ainsi de suite, jusqu'à ce que l'on obtienne la finition désirée. Selon lui, la situation décrite par le bénéficiaire ne constitue pas un défaut mais correspond plutôt à la situation normale suite à un sablage avec la méthode utilisée.
- 8] L'arbitre soussigné est d'avis que la méthode de sablage couramment utilisée dans l'industrie ne peut donner une surface parfaitement rectiligne comme le souhaite le bénéficiaire. Il y a toujours des dénivellations minimales, comme c'est le cas dans le présent dossier mais la situation ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie.
- 9] À la visite des lieux, le bénéficiaire montre que les briques en soldat au-dessus de la porte de garage ne sont pas parfaitement verticales (à partir de la 3^e brique précédant le lampadaire au milieu de la porte du garage jusqu'à l'extrémité droite).
- 10] Si l'on jette un regard englobant de la façade de l'unité résidentielle, le manque de verticalité de certaines briques en soldat n'est pas détectable. Il faut porter une attention particulière pour découvrir que certaines briques sont légèrement inclinées vers la droite.
- 11] À l'examen, il n'y a pas de fissures entre les briques, l'épaisseur des joints est à l'intérieur des tolérances acceptées dans l'industrie et la couleur est homogène.
- 12] Selon l'arbitre soussigné, la situation dénoncée ne constitue pas une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie.

- 13] Le bénéficiaire dénonce également qu'environ un an après la réception du bâtiment, des fissures sont apparues aux coins des cadres des portes et fenêtres à l'intérieur du bâtiment.
- 14] À la visite des lieux, aucune fissure n'a été constatée aux murs adjacents aux cadrages des portes et fenêtres et que selon toute probabilité, les fissures des cadres des portes et fenêtres sont le résultat du rétrécissement normal des matériaux.
- 15] Le rétrécissement normal des matériaux est exclus de la couverture de la garantie de sorte que cette demande du bénéficiaire est refusée.
- 16] Le bénéficiaire dénonce l'absence de joint d'étanchéité autour de la fenêtre de fondation. L'absence dudit joint a été constatée lors de la visite des lieux et l'entrepreneur l'a admis à l'audience.
- 17] L'administrateur de la Garantie refuse de considérer ce point dans son rapport d'inspection du 9 novembre 2004 puisque la dénonciation a eu lieu plus de 12 mois après la réception du bâtiment.
- 18] Le bénéficiaire quant à lui soumet que la date de réception du bâtiment ne peut être invoquée concernant ce point, puisqu'à ce moment-là, des travaux restaient à être complétés. De plus, il a dénoncé par écrit la situation à l'entrepreneur avant l'expiration du délai et ce n'est qu'à cause de l'inaction de l'entrepreneur que la dénonciation a été faite par la suite à la Garantie.
- 19] Contrairement aux prétentions de l'entrepreneur, le chapitre Bâtiment du Code de construction du Québec prévoit qu'un joint d'étanchéité doit être installé autour des ouvertures d'un bâtiment.
- 20] De plus, il serait tout à fait inéquitable que le bénéficiaire soit pénalisé à cause de l'inaction de son entrepreneur et en conséquence, ce dernier devra procéder à l'application d'un joint d'étanchéité autour de la fenêtre du mur de fondation de l'unité résidentielle.

- 21] Le bénéficiaire dénonce également l'adhérence et l'application du joint de silicone autour du bain à l'étage et à la jonction du comptoir de cuisine au mur adjacent.
- 22] Quant au joint du comptoir de cuisine, le bénéficiaire explique que la fissure est apparue environ un an après la réception du bâtiment. À la visite des lieux, aucun autre défaut n'a pu être décelé au comptoir de cuisine ni au mur adjacent de sorte que la cause la plus probable de l'apparition de la fissure est le rétrécissement naturel des différents matériaux, ce qui est exclus de la garantie.
- 23] Quant au joint autour du bain qui est apparu du côté droit de ce dernier, le bénéficiaire indique que la fissure est plus grande lorsque le bain est rempli d'eau. Il s'agit donc là d'un travail des différents matériaux adjacents lors de l'utilisation normale de l'équipement, ce qui est exclus de la garantie.
- 24] Pour ces raisons, l'arbitre soussigné ne peut faire droit aux demandes du bénéficiaire sur ces deux points.
- 25] Le bénéficiaire dénonce également le fait que la pierre centrale du muret de brique à l'entrée principale ne soit pas de la même épaisseur et de la même couleur que les deux pierres adjacentes.
- 26] Sur ce point, l'administrateur refuse d'intervenir au motif que ce défaut apparent n'a pas été dénoncé à l'intérieur du délai prévu au règlement.
- 27] Le bénéficiaire, quant à lui, affirme que des discussions ont eu lieu avec l'entrepreneur à ce sujet et qu'il était d'accord pour changer ladite pierre.
- 28] L'entrepreneur s'est même procuré d'autres pierres pour remplacer celle en litige mais leurs couleurs ne correspondaient pas à celle des pierres adjacentes et que finalement, il a renoncé à changer la pierre.

- 29] Le bénéficiaire soumet que ce n'est qu'à compter du refus de l'entrepreneur de changer la pierre que le délai doit courir contre lui.
- 30] L'arbitre soussigné estime qu'il serait inéquitable pour le bénéficiaire d'invoquer le délai contre lui alors que l'entrepreneur, durant le délai, s'est montré consentant à exécuter le travail, et n'a exprimé son refus qu'après l'expiration du délai, ce qui aurait pour conséquence de laisser le bénéficiaire sans recours.
- 31] Bien qu'il s'agisse d'une pierre mitoyenne, l'entrepreneur devra procéder à son remplacement avec une pierre de même couleur et de même épaisseur que les pierres adjacentes.
- 32] Le dernier point en litige concerne des fissures, vis et coins métalliques apparents au gypse à divers endroits à l'intérieur de l'unité.
- 33] Les deux fissures constatées sont petites et localisées près de la cage d'escalier conduisant à l'étage et sont apparues environ un an après la réception du bâtiment.
- 34] Après inspection, il semble très peu probable qu'il s'agisse d'un problème affectant la structure même de l'unité résidentielle. La cause la plus probable est le rétrécissement des matériaux qui est un phénomène normal dans les édifices à ossature de bois.
Le législateur, conscient de ce phénomène normal, l'a exclus de la couverture de la garantie.

[35]

Après avoir visité les lieux, examiné la preuve et le règlement,
l'arbitre soussigné :

- ordonne à l'entrepreneur

-de procéder à l'installation d'un joint d'étanchéité autour
de la fenêtre du mur de fondation,

-de remplacer la pierre centrale du muret à l'entrée
principale par une pierre de même couleur et épaisseur que
celles adjacentes,

-ordonne à l'administrateur d'assumer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

10 février 2005

Résumé

L'arbitre ne peut forcer l'entrepreneur à exécuter des travaux qui font l'objet d'une exclusion du plan de garantie. Il serait inéquitable de faire courir un délai contre le bénéficiaire alors que l'entrepreneur, dans un premier temps, accepte d'exécuter les travaux, pour ensuite refuser de le faire après l'expiration du délai.