

Le 2 juin 2005.

Arbitrage # 041203001  
En vertu du Règlement sur la garantie des  
bâtiments résidentiels neufs  
Décret 841-98 du 17 juin 1998.

---

Monsieur Gilles LeBire  
Arbitre.

---

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie  
des bâtiments du Québec  
SORÉCONI  
Société pour la résolution des conflits inc.

---

Madame Sylvie Joly et  
Monsieur Raymond Lefebvre

Bénéficiaires appelants

---

Construction André Taillon inc.  
Entrepreneur intimé

---

Et

La Garantie des Bâtiments résidentiels  
neufs de L'A.P.C.H.Q.  
Administrateur du Plan de garantie

Représenté par: Me François Laplante

Mise en cause  
Dossier # 04-352 fl.



Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder, qu'il est maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de procédure civil et du Code civil du Québec (article 128,5oc) que la décision sera conforme aux règles de droit; qu'il est impartial, et le cas échéant, il tient compte de l'équité, article (116)

### **Les faits.**

#### **Déposition du bénéficiaire.**

- 1-0 Le bénéficiaire mentionne qu'il n'a pas déclaré le problème parce que l'ouvrage n'était pas complété lors de la prise de possession (étape 5).
- 1.1 L'ouvrage complété, il se rend compte que les colonnes ont 8 pouces de décentrées avec la porte d'entrée et les marches également
- 1.2 Que les rampes du balcon ne sont pas installées avec symétrie, parce que les colonnes ne sont pas centrées avec la porte d'entrée.
- 1.3 Que la façade est non conforme au plan, ce qui donne un allure inesthétique causé par le décentrage des colonnes et l'escalier.
- 1.4 Que sur le projet, il y a d'autres maisons du même modèle, mais elles n'ont pas ce problème, les maisons ont été construites selon le plan.
- 1.5 Il mentionne que lorsque viendra le temps de vendre sa maison, il risque de perdre une certaine somme d'argent, car aujourd'hui, les futurs acheteurs ont recours à un inspecteur; les malfaçons ne passent pas inaperçues. "Ça me causera un préjudice.
- 1.6 En résumé, je veux que l'entrepreneur refasse l'ouvrage tel que montré sur le plan.

#### **Déposition de l'entrepreneur**

- 1.7 L'entrepreneur mentionne qu'il a tout fait pour contenter le bénéficiaire durant la construction. En effet, dès que quelque chose n'était pas à son goût, il faisait le nécessaire pour y remédier
- 1.8 Il fait remarquer que c'est un problème très minime, car du chemin, ça ne paraît pas. Il

mentionne que souvent les portes d'entrées d'une maison ne sont pas toujours au centre du balcon.

1.9 En centrant les colonnes avec la porte, il faudrait élargir l'escalier qui est en ciment, même en mettant des rodes (armature) ça va toujours craquer.

1.10 L'escalier, les colonnes et la porte d'entrée servent adéquatement à l'utilité pour lesquelles elles sont destinées

**Déposition de l'inspecteur conciliateur.**

1.11 Il constate qu'une colonne n'était pas localisée tel que démontrée au plan

1.12 Il mentionne également qu'une partie du garde-corps n'est pas localisé tel que dessiné au plan

1.13 Il cite que les points #5 et #6 ont une incidence sur la largeur de l'escalier en béton du balcon.

1.14 Il révèle que le bénéficiaire lui a mentionné qu'il manquait 8 pouces sur la largeur de l'escalier, donc une localisation différente de celle indiquée au plan.

1.15 Il déclare que les marches étaient une situation apparente qui n'a pas été mentionnée lors de la réception du bâtiment (étape5)

1.16 Il mentionne que les situations observées ne peuvent considérées comme malfaçons pouvant porter atteinte à la qualité, à la sécurité et à l'utilisation du bâtiment.

**Argumentation du procureur.**

1.17 Pour soutenir sa position, le procureur du Plan de garantie, se réfère au Règlement article 10 spécifiquement aux alinéas;

*1.o la parachèvement des travaux relatifs aux bâtiments et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;*

*2.o la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception.*

*3.o la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons.*

*5.o deuxième paragraphe,*

*le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf si il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.*

1.18 De plus, il soumet au tribunal un document faisant autorité, Madame Nathalie Mallette et Monsieur Michel Duncan, bénéficiaires; La garantie de l'APCHQ, administrateur Goyette, Duchesne et Lemieux, entrepreneurs.

Sentence rendue par Me Bernard Lefebvre le 10 novembre 2003.

1.19 En conséquence, on ne doit pas oublier que le deuxième paragraphe de l'alinéa 5 de l'article 10 du Règlement évince la notion « malfaçon » le défaut de similitude qui ne porte pas atteinte à la qualité ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

1.20 Voilà pourquoi on ne peut assimiler à des malfaçons les défauts analogues aux règles de l'art qui ne portent pas atteinte ou ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

1.21 Compte tenu de ce qui précède, vous devez donc rejeter la demande d'arbitrage.

### **Décision**

1.22 Souvent, les parties ont tendance à déterminer la qualité, la sécurité et à l'utilisation du bâtiment sur des notions subjectives. En effet, le soussigné doit déterminer si il y a atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment ; également tenir compte de l'équité car, certaines situations ou contextes l'exigent. De plus, chaque cas peut être considéré d'espèce. Conséquemment, suite aux témoignages lors de l'audition, l'étude des dossiers, la visite des lieux à la lueur du droit, de la jurisprudence et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la conclusion suivante;

1.23 Que l'entrepreneur n'a pas interprété le plan de la maison de la bonne façon tel que

spécifié. En effet les colonnes ne sont pas centrées avec la porte, avec comme conséquence, les rampes ne sont pas installées symétriquement, pourtant, les mesures indiquées au plan étaient identiques, chaque coté des colonnes.

- 1.24 Le bénéficiaire mentionne que lorsqu'il a pris possession de la maison, l'étape 5, il n'a pu s'apercevoir de l'erreur, car les colonnes et les rampes n'étaient pas posées. Les colonnes sont décentrées de 8 pouces, avec comme conséquence, il manque 8 pouces sur la largeur de l'escalier.
- 1.25 Le bénéficiaire déclare, qu'en vendant sa maison, il pourrait subir un préjudice causé par le manque de similitude comparativement aux mêmes modèles de maison sur le site. Le futur acheteur pourrait faire appel à un inspecteur spécialisé, qui trouverait sûrement les défauts ou les malfaçons au balcon. Il donne comme exemple, la valeur d'une auto neuve bosselée, n'aura pas la même valeur qu'une auto neuve sans bosselage.

#### 1.26 **Réception des travaux**

Selon le petit Larousse

*Acte par lequel, celui qui a commandé des travaux, reconnaît que leur exécution a été correcte et satisfaisante, et à partir duquel court le délai de garantie.*

*Selon la définition du petit Robert;*

*Acceptation, approbation par le maître et acquéreur de l'ouvrage, des travaux de l'entrepreneur après leur achèvement et à la condition qu'ils aient été bien exécutés*

#### 1.27 **Définition de malfaçon.**

Selon le petit Larousse;

*Défaut, déféctuosité d'un ouvrage, d'un travail.*

Selon le petit Robert;

*Déféctuosité dans un ouvrage mal exécuté=défaut, imperfection, malfaçon due à une erreur de l'entrepreneur.*

- 1.28 Selon la preuve, le soussigné se sent justifié de faire appel à l'article 116 du Règlement. *Un arbitre statue conformément aux règles de droit; et fait appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*

#### 1.29 **Équité.**

Selon le petit Larousse;

*Justice naturelle ou morale, considérée indépendamment du droit en vigueur.*

Selon le petit Robert;

*Conception d'une justice naturelle qui n'est pas inspirée par les règles du droit en vigueur.*

Considérant les faits et les motifs précédemment exposés, le tribunal accueille l'appel des bénéficiaires, Tout en prenant en considération la déposition de l'entrepreneur au numéro 1.9 car en général le choix des méthodes de construction relève entièrement de l'entrepreneur .

Ce 2 juin 2005.-

-----  
Gilles LeBire arbitre.