

Le 28 janvier 2006

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

Monsieur Jacques E. Ouellet
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Dossier numéro PG 050209001

Madame Lucie Hébert et Monsieur Pierre Gingras

Bénéficiaires appelants

ET

2323-4255 Québec Inc.

Entrepreneur intimé

ET

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ

Administrateur du plan de garantie

Mise en cause

APPEL DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Pour les appelants	Madame Lucie Hébert et Monsieur Pierre Gingras Me Stéphane Davignon, avocat, 8844B, rue Basile-Routhier, Montréal (Québec) H2M 1T1
Pour l'entrepreneur intimé	Aucun représentant
Pour l'administrateur du plan	Me Frédéric Birtz, Avocat, M. Robert Prud'homme, Inspecteur-conciliateur, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 4 mars 2005. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur les décisions deux (2) et trois (3) apparaissant au Rapport de décision de M. Robert Prud'homme , Inspecteur conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur du plan, en date du 17 janvier 2005, soit :

- 2 – Défaut à l'installation du plancher.
- 3 – Éraflure et éclat dans les lattes de bois du plancher.

HISTORIQUE DU DOSSIER

- 1 décembre 2003 – Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment (Étape 5).
- 11 décembre 2003 – Acte de vente impliquant les propriétaires appelants.
- 4 mai et 6 août 2004 – Demandes formelles des bénéficiaires à l'entrepreneur d'agréer à une date pour l'exécution des travaux requis.
- 30 août 2004 – Les bénéficiaires font parvenir à l'administrateur du plan, une copie de la dénonciation adressée à l'entrepreneur.
- 8 septembre 2004 – L'administrateur avise l'entrepreneur de l'ouverture éminente d'un dossier.
- 4 octobre 2004 – Demande de réclamation de la part des bénéficiaires appelants.
- 8 octobre 2005 – Avis de l'administrateur à l'entrepreneur l'enjoignant d'intervenir dans les quinze (15) jours suivant la réception de l'avis..
- 12 janvier 2005 – Inspection de l'administrateur.
- 17 janvier 2005 – Décision de l'inspecteur Robert Prud'homme.
- 3 février 2005 – Refus de l'entrepreneur intimé d'intervenir.

9 février 2005 – Demande d'arbitrage par les bénéficiaires appelants.

4 mars 2005 – Nomination de l'arbitre.

12 décembre 2005 – Audition.

19 janvier 2006 – Décision de l'arbitre.

CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

Les parties présentes ne formulent aucune objection quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, ainsi qu'à la nomination du soussigné comme arbitre.

Le procureur des bénéficiaires appellera à témoigner :

- M. Robert Prud'homme, inspecteur conciliateur;
- M. Pierre Gingras, bénéficiaire appelant;
- Mme Lucie Hébert, bénéficiaire appelante;
- M. Michel Brière, architecte expert

L'arbitre entendra la preuve et les arguments des parties. Il statuera conformément aux règles de droit; il fera aussi appel à l'équité si les circonstances le justifient.

PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] Me Davignon appelle M. Robert Prud'homme à témoigner et l'invite à faire état de son expérience et de ses qualifications.

[2] Celui-ci enchaîne en disant qu'il devint impliqué dans le présent dossier uniquement à compter de l'inspection chez les bénéficiaires, le 12 janvier 2005. Il était alors accompagné de M. Pierre Rocheleau, aussi affecté au Service d'inspection et de conciliation de l'administrateur du plan de garantie.

[3] Il affirme que le point 2. Défaut à l'installation du plancher, étant une situation apparente, devait être dénoncé par écrit au moment de la réception du bâtiment. Il ne le fut pas.

[4] Quant au point 3. Éraflure et éclat dans les lattes de bois du plancher, il statua que le bénéficiaire n'avait pu «démontrer la présence d'éclats de bois au corridor; que l'entrepreneur aurait réparé avec de la pâte de bois entre le corridor et la cuisine, pas plus que les éraflures sur la surface du plancher au salon.»

[5] M. Pierre Gingras est à son tour appelé à témoigner.

[6] Il dit d'abord être copropriétaire de l'unité de condominium qu'il occupe présentement.

[7] Il affirme avoir rencontré pour la première fois l'entrepreneur, M. Guy Cliche, en septembre 2003; soit au moment où sa conjointe, Mme Lucie Hébert, et lui-même initièrent les démarches d'achat de leur condo.

[8] Le témoin confirme avoir signé le document de l'étape 5, au moment de la réception du bâtiment; ajoutant que M. Cliche leur disait qu'il n'était pas nécessaire d'énumérer tous les points, de juste dire «planchers.»

[9] Il ajoute toutefois qu'il confirma pour l'entrepreneur, par lettre, les points convenus.

[10] Également, lors d'une deuxième visite en février 2004, l'entrepreneur écrit sur des «post-it» qu'il colla sur le plancher, les éléments à corriger.

[11] Le procureur de l'administrateur soulève alors une objection, à l'effet que, l'entrepreneur n'étant pas là pour confirmer, il s'agissait ici de oui-dire.

[12] L'arbitre rejette cette objection. L'entrepreneur a été dûment convoqué à cette audition et il n'est pas là. En plus, le témoin dépose trois (3) de ces «stickers rose», confirmant en bonne partie ses prétentions.

[13] Le témoin enchaîne en indiquant que, suite à une entente verbale avec son entrepreneur en avril, il lui fit parvenir le 4 mai 2004, une lettre à l'effet de confirmer les dates pour les travaux.

[14] Pas de nouvelles rencontres par la suite; uniquement quelques conversations téléphoniques. Le 6 août suivant, il fait parvenir une autre lettre, toujours afin d'établir avec l'intimé une date pour le début des travaux.

[15] Pas de réponse; pas de travaux faits. Les bénéficiaires décident de demander l'arbitrage.

[16] Le témoin termine en émettant de brefs commentaires reliés aux malfaçons:

- au salon, lattes courbées; déviations d'au moins une latte;
- tous les joints ; certains coupés « à angle »;
- bois manquant;
- planches raboteuses; pas sablées; dépôts de vernis;
- correctifs apportés par après; ça paraît;
- chambre des maîtres : lisière de bois pour combler l'espace au mur;
- devant la salle de bain; une éclisse réparé;
- beaucoup de lattes courtes.

[17] Le témoin termine en disant qu'il était menuisier de profession et qu'il avait posé beaucoup de planchers de bois franc.

[18] En contre-interrogatoire, Me Birtz demande, en se référant à un des stickers roses sur lequel est écrit «6 planches à changer», que le témoin lui indique où elles étaient. Ceci fait, le témoin ajoute que, si la réparation est importante, le vernis doit être refait.

[19] Le témoin répondant à une autre question à l'effet qu'à «éléments à corriger» il avait uniquement indiqué «têtes de clou», sans presque pas les énumérées, affirme qu'il l'avait fait à une autre page précédente, «vernis; planche à corriger». Il admet ne pas avoir fait une liste exhaustive.

[20] Les planchers ayant été finis la veille du déménagement, le 31 octobre 2005, l'étape 5 a donc eu lieu un (1) mois après l'aménagement.

[21] L'appelant conclut en disant que «des défauts furent dénoncés avant, pendant et après l'aménagement», ajoutant que c'est pour ça qu'ils voulurent avoir un expert.

[22] Le procureur des appelants invite Mme Hébert à témoigner, afin qu'elle puisse faire part des démarches entreprises auprès d'autres entrepreneurs, pour s'informer des prix pour faire remplacer leurs planchers.

[23] Voulant prendre une bonne décision, si éventuellement nécessaire, elle demande et obtient trois (3) soumissions de trois (3) entrepreneurs différents.

[24] Répondant à une question de Me Birtz, elle dit qu'après avoir découvert, suite à l'aménagement, tous ces défauts et les avoir dénoncés à l'étape 5, elle perdit confiance en leur entrepreneur. Auparavant, elle avait pleinement confiance.

[25] Me Davignon appelle M. Michel Brière à témoigner.

[26] Après avoir exposé ses qualifications professionnelles, et en l'absence d'objection à son

témoignage en tant qu'expert qualifié, le témoin dit avoir effectué deux (2) visites au domicile des appelants; soit le 13 avril 2005 et le 22 avril suivant.

[27] La première constatation du témoin, est que le revêtement se compose de lamelles en merisier, d'environ 2 _ pouces de largeur et de longueur variées mesurant dans l'espace centrale, environ 5 pi 8 po, «Mais, il y a une grande quantité – en trop grande proportion selon lui, soit environ 50% - qui font de 1pi à 1 pi et 3 po. Il y a même une dizaine de « bouts» d'environ 8 po et demi».

[28] Enchaînant, il dit que des égratignures et des reflets dans la lumière indirecte témoignent d'un sablage et d'une protection imparfaits. Plusieurs facteurs peuvent être en cause comme l'habileté du sableur, les conditions atmosphériques à l'installation, le degré de nettoyage avant les travaux ou la période d'attente d'équilibre d'humidité dans le bois versus la pose du vernis.

[29] Il constata des déviations importantes dans l'alignement des lamelles, du salon à la cuisine, sur presque toute la longueur de cette surface. Il affirme avoir mesuré un désalignement de 1 3/4 po – presque une lamelle complète - sur 13 pi, et d'autres encore.

[30] Dans la chambre principale, il constata, perpendiculairement au mur extérieur arrière, qu'une insertion triangulaire – largeur de 1/8 po à 5/8 po sur 2 pi de long – comblait un écart injustifié entre des lamelles adjacentes. Ajoutant que ceci constituait la plus grossière malfaçon et que l'installateur n'avait pas fait correctement ses alignements.

[31] Le témoin émet l'opinion à l'effet que le plancher qu'il a vu, est à remplacer. «Si on note les défauts à l'œil, s'ils sont apparents, ce n'est pas correct.» Il a constaté une déviation de la structure, ajoutant qu'un plancher ne doit pas être posé dans de telles conditions. La pose sera mauvaise si le plancher est installé sur une surface non-adéquate.

[32] Le procureur de l'administrateur demande au témoin de préciser pourquoi il avait fait deux (2) inspections.

[33] Le témoin précise que la première fois, il vint seul afin d'explorer les lieux. Il vit un certain nombre de choses, mais il décida de revenir le 22 avril 2005 pour une visite plus complète.

[34] L'administrateur aborde sa preuve, en posant quelques questions à l'inspecteur, M. Prud'homme.

[35] Le procureur lui demande s'il avait été avisé des points non inclus dans l'étape 5, et si ces points furent discutés. Le témoin ne se souvient pas. Plus tard, verbalement, les problèmes furent dénoncés.

[36] La preuve des parties étant terminée, le procureur des bénéficiaires appelants débute son argumentation en rappelant que ceux-ci achetèrent une maison neuve en 2003 et que l'étape 5 eut lieu le 31 novembre 2003.

[37] Il affirme que l'entrepreneur devait respecter l'article 2100 du Code Civil du Québec et construire la maison en question, selon les règles de l'art. Il fait signer le document de réception, sur lequel à la page 2, sous «Rez-de-chaussée et étage, Autre», apparaissent les mots écrits à la main, «Vernis – plancher à corriger.»

[38] L'entrepreneur affirmera plus tard en janvier, qu'il ne pouvait pas tout écrire.

[39] Me Davignon reconnaît que certains problèmes ne furent pas dénoncés à la réception. Il n'y avait pas assez de place pour écrire.

[40] Par contre, il ne croit pas que ses clients devaient les dénoncer en détails. Il affirme que cette exigence n'est pas légale. Il est d'avis que le plan de garantie est une création du gouvernement du Québec. Ce plan est un cautionnement, ainsi que l'énonce la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., chapitre B-1,1), aux articles 1,77,78,79.1 et 82.

[41] Il poursuit en affirmant que l'article 6 du Règlement sur le plan de garantie est en conformité avec l'article 2100 du Code civil. Il ajoute que la preuve a été faite que les planchers n'avaient pas

été construits suivant les règles de l'art.

[42] À son avis, l'administrateur demande ce que la loi ne prévoit pas; ceci constitue un excès du droit. Il s'agit d'une interprétation allant au delà de ce que le législateur voulait. L'administrateur se cache derrière la non-dénonciation.

[43] En déposant à l'appui de ses arguments, un jugement rendu par le juge Patrick Thérout de la Cour d'appel du Québec, Me Davignon dit que cette pièce confirme que l'administrateur ne devrait pas interpréter la loi et le règlement comme il le fait. Il n'y a pas d'obligation de passer par le plan de garantie avant d'aller en cour.

[44] En conclusion, il affirme que tout ce qu'on retrouve dans le rapport de l'architecte Brière, ne cadre pas avec l'intention du législateur d'offrir aux nouveaux propriétaires de maisons une garantie de travaux bien exécutés, avec compétence et selon les règles de l'art. En l'occurrence, les bénéficiaires appelants n'obtinrent pas ce qu'il leur était dû.

[45] A son tour, le procureur de l'administrateur fait état que celui-ci a aussi des obligations à respecter. En référant lui aussi à l'article 25 du jugement Thérout, il signale que «le plan de garantie ne se substitue pas aux obligations légales de l'entrepreneur» mais doit plutôt «en garantir l'exécution dans le cadre de la couverture, des exclusions, des limites et des modalités de mise en œuvre qu'il prévoit.»

[46] Il affirme qu'il y a obligation pour les bénéficiaires de dénoncer les défauts de construction au moment de la réception du bâtiment. Or, il ressort des témoignages que plusieurs défauts n'ont été dénoncés qu'après l'inspection de réception du bâtiment.

[47] En appui, il dépose une décision de la Cour d'appel du Québec, rédigée par la juge Pierrette Rayle. Il signale à l'alinéa [15], la première phrase écrite : «La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.»

[48] Il dépose encore la sentence arbitrale rendue par l'arbitre, Me Johanne Despatis, aux alinéas [50] et [51]. Elle y supporte que les malfaçons ou l'inachèvement de travaux apparents à la réception du bâtiment doivent être dénoncés par écrit, à ce moment même. Me Birtz ajoute qu'il s'agit d'une position fondamentale de l'administrateur.

[49] L'arbitre Despatis conclut ainsi : «il y aura lieu pour l'arbitre de rejeter pareille réclamation puisque formulée en contravention d'une exigence formelle du *Plan* à laquelle il appert que l'arbitre ne soit pas habilitée à passer outre.»

[50] En terminant, Me Birtz affirme qu'advenant une décision de l'arbitre soussigné, favorable aux appelants, il devra accorder l'opportunité à l'administrateur du plan de se prononcer sur toutes les malfaçons et vices de construction.

DÉCISION

[51] Dans un premier temps, je tiens à disposer des arguments de l'administrateur. Tout d'abord, je ne retiens pas sa demande d'accorder l'opportunité à l'administrateur du plan de se prononcer sur les malfaçons et vices de construction. Il a eu cette opportunité; mais il a opté pour invoquer l'absence de dénonciation au moment de la réception.

[52] Il y a eu dénonciation à l'étape 5. L'entrepreneur écrivit les commentaires émis. Il le fit sommairement, invoquant le manque d'espace, selon le témoignage des bénéficiaires.

[53] Néanmoins, il y est bien mentionné : «clou apparent - chambre des maîtres», ainsi que «vernis plancher, à corriger.»

[54] Il est vrai que cette dénonciation n'est pas détaillée, mais comme l'ont démontré les appelants, ce n'est pas une obligation.

[55] Je considère donc que la dénonciation a été faite correctement par les appelants et que leur demande est bien fondée.

[56] Ils se sont acquittés de leur obligation de présenter une preuve prépondérante. Particulièrement, le témoignage de l'architecte Michel Brière fut déterminant. Il illustra de façon utile la nature et l'emplacement des déficiences identifiées.

En conséquence :

- considérant l'absence de l'entrepreneur intimé, l'arbitre soussigné ordonne à l'administrateur du plan de garantie de prendre en charge l'exécution des travaux requis, afin de corriger ou refaire au besoin les défauts de construction des planchers au domicile des appelants, à des dates que ceux-ci lui indiqueront, à moins qu'ils ne s'entendent autrement;
- il confirme que les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur;
- il statue que les frais d'expertises de Michel Brière Architecte, au montant de 806,62\$ incluant taxes, sont raisonnables et pertinents et que l'administrateur devra les rembourser aux appelants sur présentation des factures;

Montréal, 19 janvier 2006

Jacques E. Ouellet, arbitre

RÉSUMÉ – Les bénéficiaires appelants contestèrent les décisions rendues par l'administrateur du plan, celui-ci alléguant, au point 2, Défaut à l'installation du plancher, qu'il s'agissait d'une situation apparente qui n'avait pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment, contrairement aux exigences de l'article 3,2 du contrat de garantie. Concernant l'autre demande, Éraflure et éclat dans les lattes de bois du plancher, l'administrateur statue que le bénéficiaire n'avait pas été en mesure de démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection. Les appelants soutiennent au contraire, que la dénonciation au point 2 fut faite, tel qu'indiqué à l'étape 5; et qu'ils démontrèrent que le point 3 constituait bien être une malfaçon. L'arbitre ordonne que les défauts de construction des planchers soient corrigés ou refaits au besoin. .