

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no: 013567

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 050213001

Madame Maria Di Bartolo
Monsieur Tony Léo
Bénéficiaires-appelants

c.
9114-4477 Québec Inc.
Gestion Michel Plouffe
Entrepreneur-défendeur

et
Garantie Qualité Habitation 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 Tony Léo,
4255 rue Guénette,
Laval, Qc.
H7T 2H2

Entrepreneur 9114-4477 Québec Inc.
Gestion Michel Plouffe,
511, rue Lavergne,
Laval, Qc.
H7X 3L7

Administrateur La Garantie Qualité habitation Inc.
7400, Boul. des Galeries D'Anjou,
Bureau 200,
Montréal, Qc.
H1M 3M2

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 21 février 2005.

Historique du dossier

12 juillet 2004	Réception du bâtiment
2 août 2004	Réclamation écrite
7 janvier 2005	Inspection du bâtiment
20 janvier 2005	Rapport d'inspection
13 février 2005	Demande d'arbitrage
21 Février 2005	Nomination de l'arbitre
29 mars 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
18 avril 2005	Audience et visite des lieux

[1] À l'audience et à la visite des lieux, les personnes suivantes étaient présentes :

Bénéficiaire : M. Tony Léo

Entrepreneur : M. Michel Plouffe
M. Michel Lavoie

Administrateur : Mlle Marie-Lyne Beausoleil
M. Normand Pitre
Me De Andrade

[2] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises concernant les points en litige, à savoir :

- garde corps et rampe d'escalier
- joints de placoplâtre en général
- peinture
- joints de placoplâtre dans le garage
- infiltration d'air à la hotte de cuisine
- infiltration d'eau provenant du garage vers le sous-sol
- revêtement de vinyle
- brique de la façade
- isolation de la maison
- système d'échange d'air.

[3] À la visite des lieux, le bénéficiaire indique que l'application du vernis est déficiente à différents endroits du garde corps à l'étage ainsi que sur la rampe de l'escalier menant à l'étage.

[4] Bien que l'administrateur ait reconnu ce point dans sa décision du 20 janvier 2005, le bénéficiaire affirme que cette reconnaissance est vague et ne précise pas les travaux à être exécutés par l'entrepreneur.

[5] Selon M. Pitre, auteur du rapport d'inspection, sa décision visait l'ensemble du garde corps et l'ensemble de la rampe d'escalier.

[6] Par conséquent, l'entrepreneur devra reprendre les travaux de sablage et de vernissage de l'ensemble du garde corps à l'étage et sur l'ensemble de la rampe d'escalier afin que la finition soit uniforme.

[7] Dans la présente décision, les joints de placoplâtre et la peinture seront traités ensemble.

Bien que ces points aient fait l'objet d'une réponse favorable dans le rapport d'inspection de l'administrateur, le bénéficiaire estime que les termes sont trop vagues et que cela permet une interprétation trop restrictive de la part de l'entrepreneur.

[8] La décision de l'administrateur est ainsi libellée :

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[9] Lors de la visite des lieux et durant l'audience, plusieurs ententes ont été conclues entre l'entrepreneur et le bénéficiaire :

- l'entrepreneur accepte de vérifier les joints de placoplâtre, de faire les corrections nécessaires et de repeindre en entier la cuisine et la salle à manger,
- l'entrepreneur accepte également de faire la même chose au palier à l'étage, soit de reprendre les joints qui le requièrent et peindre l'ensemble.
- l'entrepreneur accepte aussi de compléter les travaux de reprise de certains joints dans la salle de bain et par la suite, à la peindre au complet.

[10] Pour ce qui est de l'escalier menant à l'étage, l'administrateur avait déjà ordonné dans sa décision du 20 janvier de procéder à certains travaux ; l'arbitre soussigné, tout en maintenant cette décision, précise que les murs dudit escalier devront être repeints puisqu'ils sont continus avec ceux du palier de l'étage que l'entrepreneur a déjà accepté de repeindre.

[11] Quant au salon, des travaux de correction de certains joints ont été entrepris par l'entrepreneur conformément à la décision de la Garantie. Ces travaux ont cependant été suspendus, compte tenu de la demande d'arbitrage.

[12] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a constaté que certains joints de placoplâtre nécessitaient des travaux de correction, tel que mentionné à la décision de la Garantie.

[13] Pour bien visualiser les travaux à faire, le bénéficiaire a collé des bouts de ruban adhésif au plafond pour indiquer les endroits à corriger.

[14] L'entrepreneur pourra utiliser ces points de repère pour guider ses salariés lors des réparations.

[15] Lorsque les joints seront corrigés, l'entrepreneur devra repeindre l'ensemble des murs sur lesquels au moins une retouche a été faite pour que la couleur de l'ensemble des murs soit homogène.

[16] Les murs étant en continuité, l'entrepreneur devra également repeindre les murs de descente de l'escalier menant au sous-sol et au garage.

[17] Pour ce qui est des 3 chambres à l'étage, la chambre d'enfant n'est pas à repeindre.

[18] À la chambre des maîtres, le plafond doit être repeint et le mur où se situent le thermostat et l'interrupteur doit faire l'objet de travaux de reprise de joints de placoplâtre et être repeint par la suite.

[19] Pour ce qui est de la chambre qui sert de bureau, le cadre de la porte doit être repeint au complet, des réparations au placoplâtre du mur de la fenêtre doivent être faits et ce mur doit être repeint au complet, ainsi que la trappe d'accès au grenier et ses moulures de contour.

[20] De plus, tous les cadres de porte et de fenêtre qui présentent actuellement deux couleurs devront être repeints au complet conformément à la décision de l'administrateur.

[21] Finalement, le bénéficiaire soumet que l'utilisation d'une peinture au finis mat sur les murs n'est pas adéquate puisqu'une telle peinture est utilisée sur les plafonds seulement.

[22] Selon M. Michel Lavoie, bien qu'il y ait 4 sortes de finis (velours, mat, semi-lustré et lustré), les finis couramment utilisés sont velours et mat.

[23] Par ailleurs, en l'absence de stipulation spécifique au contrat, l'entrepreneur a le choix des matériaux à utiliser en autant que ce soit conforme aux règles de l'art.

[24] Dans le présent litige, l'arbitre soussigné ne peut conclure que le fait d'utiliser une peinture au fini mat sur les murs constitue une malfaçon entraînant la responsabilité de l'entrepreneur ou de la Garantie de reprendre les travaux. Cependant, comme l'entrepreneur devra reprendre plusieurs pièces de l'unité résidentielle, il serait souhaitable qu'il s'entende avec le bénéficiaire sur le genre de fini que celui-ci désire.

[25] Quant aux infiltrations d'air par la hotte de cuisine, les parties informent l'arbitre qu'à la suite de travaux, cet item ne fait plus l'objet d'un litige.

[26] À la visite des lieux, le bénéficiaire mentionne que la qualité des joints de placoplâtre dans le garage n'est pas acceptable, et qu'une fois les murs peints, ils sont devenus encore plus apparents.

[27] Pour M. Pitre de la Garantie, il est de pratique courante que les joints de placoplâtre dans un garage ne soient pas finis à 100%, lorsqu'ils le sont. Dans le présent litige, M. Pitre estime que les joints sont très acceptables selon sa décision de janvier.

[28] L'arbitre soussigné ne peut infirmer les dires de M. Pitre et il a lui-même été en mesure de constater que les garages sont généralement livrés non peints et avec des joints de placoplâtre sommairement finis, et souvent de façon bien inférieure à la finition constatée sur place dans le présent litige.

[29] Ainsi, la finition des joints de placoplâtre du garage ne peut être considérée comme une malfaçon et cette demande du bénéficiaire est rejetée.

[30] À la visite des lieux, le bénéficiaire affirme que l'eau qui se retrouve parfois sur la dalle de béton du garage près du mur le séparant du sous-sol a tendance à s'écouler vers le sous-sol plutôt que vers le drain du garage.

[31] Il ajoute que ce phénomène se produit plus particulièrement lorsqu'il entre son automobile dans le garage en hiver puisque la neige sous celle-ci fond et se dirige vers le sous-sol. Ayant l'intention de finir le plancher du sous-sol avec un tapis, il demande que des correctifs soient apportés pour corriger cette situation.

[32] L'arbitre soussigné est conscient que lors de la finition de la dalle de béton dans un sous-sol ou dans un garage, il peut se produire des endroits où l'eau s'égoutte moins bien.

[33] Cependant, faire entrer une auto dans un garage durant l'hiver constitue une utilisation normale dudit garage.

[34] Si, lors de cette utilisation normale du garage, des dommages peuvent être causés à une autre partie de la propriété, il faut prendre des mesures pour que l'utilisation normale puisse se faire.

[35] Ainsi, lors des échanges à l'audience, il a été invoqué par M. Pitre qu'un joint de silicone pourrait corriger la situation.

[36] Pour l'arbitre soussigné, l'entrepreneur a une obligation de résultat en ce sens que les équipements construits pour le bénéficiaire doivent permettre une utilisation normale sans que des dommages soient causés à d'autres parties de l'unité résidentielle.

[37] En conséquence, l'entrepreneur devra procéder à l'installation d'un silicone (ou un autre produit scellant) pour empêcher qu'occasionnellement, l'eau qui se retrouve sur la dalle de béton du garage puisse s'écouler dans le sous-sol et cela tout au long du bas du mur séparant le garage du sous-sol.

[38] Le bénéficiaire mentionne également que des bruits de claquement du recouvrement extérieur de vinyle sont perceptibles dans la maison.

[39] À la visite des lieux, la finition extérieure de la maison ne présentait pas d'anomalie visible.

[40] À l'audience, M. Pitre explique que, selon les règles de l'art, les panneaux de vinyle doivent être installés de façon à permettre leur extension par temps chaud et leur rétrécissement par temps froid. Pour ce faire, ils ne sont pas fermement fixés sur le mur porteur mais plutôt suspendus à intervalles réguliers.

[41] Cette façon de faire est conforme aux règles de l'art, selon M. Pitre, et lorsqu'il vente, il peut arriver que l'on puisse entendre des claquements, mais ces claquements ne peuvent être considérés comme une malfaçon.

[42] L'arbitre soussigné partage cet avis et ne peut, en conséquence, modifier la décision de l'administrateur sur ce point.

[43] Le bénéficiaire mentionne que des taches blanches sont apparues à la surface de certaines briques en façade. Comme il a été expliqué à l'audience et dans la décision de l'administrateur, il s'agit du phénomène bien connu de l'efflorescence causée par les minéraux dans la brique.

[44] Il s'agit d'un phénomène courant qui est sans danger et qui ne menace pas la solidité ou la durabilité de la brique.

[45] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[46] Dans sa demande d'arbitrage du 13 février 2005, le bénéficiaire soulève 2 points, à savoir : problème d'isolation de la maison et du système d'échangeur d'air. Ces deux points ne font pas partie de la décision contestée par le présent arbitrage.

[47] Or, l'arbitre a appris à l'audience que ces deux points ont fait l'objet d'une autre décision de l'administrateur le 23 mars 2005. L'administrateur n'ayant pas transmis sa décision à l'arbitre, il ne peut en disposer, et ce dossier devra suivre son cours.

[48] Le bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, conformément au règlement.

[49] Après analyse de la preuve et les témoignages, après avoir visité les lieux et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

- prend acte des ententes intervenues entre les parties concernant la reprise de certains joints de placoplâtre et la peinture complète de la cuisine-salle à dîner, de la salle de bain et du pallier à l'étage,
- ordonne à l'entrepreneur de réaliser les autres travaux décrits dans la présente décision,
- accorde à l'entrepreneur un délai de 15 jours à compter des présentes pour réaliser les travaux,

- il devra de plus, convenir des dates d'exécution des travaux avec les bénéficiaires,
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

25 avril 2005

Résumé

La décision de l'administrateur est maintenue et précisée quant aux travaux correctifs de joints de placoplâtre et de peinture. L'arbitre prend acte d'ententes à ce sujet. Un joint d'étanchéité devra être installé par l'entrepreneur entre le garage et le sous-sol. L'efflorescence constatée dans certaines briques ne constitue pas une malfaçon. Il n'y a pas non plus de malfaçon décelée dans le revêtement de vinyle.