

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no: 18400

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 050224001

Brunelle Entrepreneur Inc.

Entrepreneur-demandeur

c.

Mme Lyne Leblanc

Bénéficiaire-demanderesse

et

La Garantie Qualité Habitation

Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre

Alcide Fournier

800, Boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 2450

Montréal, Qc.

H3B 4V7

Identification des parties

Entrepreneur	Brunelle Entrepreneur Inc. a/s Monsieur François Brunelle 252, rue Lacoste Laval, Qc H7X 3K2
Bénéficiaire	Mme Lyne Leblanc 1509, de Lunenburg Laval, Qc H7M 4T2
Administrateur	La Garantie Qualité Habitation 7400, Boul des Galeries d'Anjou Bureau 200 Anjou, Qc. H1M 3M2

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 29 mars 2005.

Historique du dossier

10 janvier 2004 :	Réception du bâtiment
18 mai 2004 :	Réclamation écrite des bénéficiaires
5 août 2004 :	Rapport d'inspection ordonnant à l'entrepreneur d'effectuer des travaux
20 septembre 2004 :	Avis final de 5 jours à Brunelle Entrepreneur par la Garantie
22 septembre 2004 :	Mise en demeure à l'entrepreneur et avis d'autorisation de travaux par la Garantie
7 novembre 2004 :	Autre mise en demeure des bénéficiaires à Brunelle Entrepreneur
20 décembre 2004 :	Dépôt de 10 345.35 \$ des bénéficiaires à la Garantie
13 janvier 2005 :	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur l'informant qu'elle a autorisé les travaux par un autre entrepreneur
28 janvier 2005 :	Inspection complémentaire
8 février 2005 :	Rapport d'inspection

22 février 2005 : Autorisation de travaux supplémentaires

24 février 2005 : Demande d'arbitrage de la part de l'entrepreneur

29 mars 2005 : Nomination de l'arbitre

14 mai 2005 : Convocation des parties à l'arbitrage

24 mai 2005 : Autre rapport d'inspection

6 juin 2005 : Demande d'arbitrage des bénéficiaires concernant le rapport d'inspection du 24 mai 2005

14 juin 2005 : Visite des lieux et audition

15 juin 2005 : Réception de copies des normes contenues au chapitre bâtiment du Code de construction du Québec et des spécifications techniques du revêtement au vinyle uni Kaycan

16 juin 2005 : Conférence téléphonique convenue à l'audience

20 juin 2005 : Réception d'une entente intervenue entre la Garantie et l'entrepreneur

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

Mme Lyne Leblanc
M. Alain Desrivières
Me Raymond A. Daoust
Me François Brunelle
M. Sylvain Beausoleil
Me De Andrade

[2] Dans sa demande d'arbitrage du 24 février 2005, l'entrepreneur conteste la décision du 8 février 2005 de l'administrateur portant sur :

- fenêtre au sous-sol
- ajustement des portes
- détecteur de fumée
- appliqués manquants
- matériaux fournis par la bénéficiaire pour les marches
- remplacement des robinets de la salle de bain et de la salle d'eau

[3] Dans leur demande d'arbitrage du 6 juin 2005, les bénéficiaires contestent la décision de l'administrateur du 24 mai 2005 portant sur :

- les surfaces de béton des balcons avant et latéral,
- mains courantes et escaliers,
- revêtement au déclin de vinyle.

[4] Durant l'audience, l'entrepreneur, par la voix de son procureur, conteste d'autres aspects de l'application du règlement sur le plan de garantie, à savoir :

- il n'a pas été convoqué pour l'inspection du 28 janvier 2005 qui a mené à la décision de l'administrateur du 8 février 2005,
- des travaux portant sur des éléments contenus dans la décision du 8 février ont été réalisés par un autre entrepreneur alors même que cette décision était contestée en arbitrage,
- la somme d'argent déposée par les bénéficiaires auprès de l'administrateur avant arbitrage ne représente pas toutes les sommes dues à l'entrepreneur et les bénéficiaires devraient déboursier la différence.

[5] À la fin de l'audience, les bénéficiaires disent avoir reçu un avis de la Ville de Laval pour la pose d'un compteur d'eau qui aurait dû être installé dès le début de la construction et demandent qu'il va procéder à son installation.

[6] À l'audience, le représentant de la Garantie et les bénéficiaires informent l'arbitre que les travaux de correction concernant la fenêtre du sous-sol, l'ajustement des portes, la pose d'un détecteur de fumée, la pose d'appliqués manquants et le remplacement de la robinetterie ont été réalisés par l'entreprise « Les Finitions du Nord », sous contrat avec la Garantie.

[7] Les travaux ont été faits à la satisfaction des bénéficiaires ; seule une porte de chambre devra être à nouveau ajustée par « Les Finitions du Nord ».

[8] Quant aux matériaux fournis par les bénéficiaires, la Garantie et les bénéficiaires informent l'arbitre qu'il n'y a plus de litige à ce sujet.

[9] Tous les travaux ordonnés dans la décision de l'administrateur ayant été exécutés, la contestation de l'entrepreneur devient sans objet.

[10] L'entrepreneur cependant, reproche à l'administrateur, non seulement de ne pas l'avoir convoqué à l'inspection du 28 janvier qui a mené à la décision du 8 février 2005 mais aussi d'avoir fait précéder aux travaux par un autre entrepreneur alors qu'il contestait cette décision en arbitrage.

[11] Le représentant de la Garantie rappelle à l'entrepreneur qu'il a été convoqué à l'inspection du 13 juillet 2004 qui a conduit à la décision de l'administrateur du 5 août 2004.

[12] De plus, à l'aide du recepicé postal, il démontre que la décision rendue le 5 août 2004 a été expédiée sous pli recommandé à l'entrepreneur et que celui-ci l'a refusé.

[13] De plus, le 20 septembre 2004, la Garantie a expédié à Brunelle Entrepreneur un avis final de 5 jours pour compléter les travaux.

[14] Toujours sans réponse de l'entrepreneur, la Garantie expédie le 22 septembre 2004 une nouvelle mise en demeure à l'entrepreneur l'avisant que la Garantie s'apprête à faire exécuter les travaux par un autre entrepreneur.

[15] Finalement, les travaux par « Finitions du Nord » ont été autorisés le 13 janvier 2005 et le 22 février 2005.

[16] De plus, les bénéficiaires déposent une chronologie de leurs tentatives d'entrer en contact avec l'entrepreneur et copies des lettres expédiées à ce dernier.

[17] De la preuve documentaire au dossier et des témoignages à l'audience, l'arbitre soussigné constate que le comportement de l'entrepreneur démontre qu'il n'avait pas l'intention de faire face à ses obligations.

[18] En conséquence, non seulement la Garantie était justifiée d'avoir agi comme elle l'a fait, mais il était de son devoir, compte tenu des dispositions du règlement, de faire exécuter les travaux par un autre entrepreneur.

[19] De plus, le fait de contester en arbitrage une décision de l'administrateur ne constitue pas une preuve que l'entrepreneur n'est plus en défaut de faire face à ses obligations.

[20] Qui plus est, aucune preuve n'a été faite à l'effet que l'entrepreneur a fait des démarches auprès de la Garantie pour l'informer de sa capacité à remplir ses obligations.

[21] L'arbitre soussigné ne peut d'aucune manière donner raison à l'entrepreneur sur ces deux points et estime même que le règlement sur le plan de garantie vise à

sanctionner les entrepreneurs qui livrent une guerre d'usure aux bénéficiaires en ignorant ou laissant traîner leurs revendications légitimes.

[22] L'entrepreneur demande également que soit versé en fidéicommiss auprès de l'administrateur les sommes d'argent qui lui sont dues par les bénéficiaires.

[23] Il estime que le montant de 10 345.35 \$ versé par les bénéficiaires n'est pas suffisant. Selon lui, les bénéficiaires lui doivent une somme de 25 189.00 \$. Même les bénéficiaires reconnaissent lui devoir la somme de 16 869.00 \$.

[24] L'entrepreneur demande qu'à tout le moins, lui soit versée la différence entre 16 869.00 \$ et 10 345.35 \$, à lui ou en fidéicommiss auprès de la Garantie.

[25] Les bénéficiaires expliquent la différence entre le montant réclamé par l'entrepreneur et le montant versé à la Garantie par la déduction des sommes qui leur sont dues au chapitre des taxes, et de travaux qu'ils ont dû réaliser eux-mêmes vu l'inaction de l'entrepreneur.

[26] Ils mentionnent plus particulièrement les coûts de construction du balcon arrière qui devait être érigé pour des motifs de sécurité et que l'entrepreneur négligeait de construire.

[27] De plus, les bénéficiaires estiment avoir versé un montant pour couvrir le coût des travaux à être exécutés par Finitions du Nord.

[28] L'article 11 du règlement prévoit :

Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.

[29] À sa lecture même, il s'agit d'un article qui peut être interprété de plusieurs façons.

[30] Par exemple, « une somme due » dans le présent litige veut dire 25 189.00 \$ pour l'entrepreneur et 10 345.35 \$ pour les bénéficiaires.

[31] À moins d'entente entre les parties, ce litige sera tranché par un tribunal civil, et n'est pas de la juridiction du présent tribunal d'arbitrage.

[32] L'article précise également « toute somme ... en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur ».

[33] En l'instance, la somme de 10 345.35 \$ versée par les bénéficiaires à la Garantie correspond au prix soumis par l'entrepreneur engagé par la Garantie pour compléter les travaux.

[34] Comme l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour déterminer « toute somme encore due » dont il est question à l'article 11 du règlement, il ne peut qu'accepter le montant de 10 345.35 \$ qui couvre « le paiement des travaux qui doivent être exécutés par l'administrateur » tel que prévu au même article.

[35] L'arbitre soussigné rejette donc la demande de l'entrepreneur de modifier le montant déposé par les bénéficiaires en fidéicommiss auprès de la Garantie.

[36] Les bénéficiaires, quant à eux, contestent la décision rendue par l'administrateur le 24 mai 2005, qui porte sur plusieurs éléments.

[37] Faisant référence à la décision du 5 août 2004 sur la surface en béton du balcon avant et le balcon arrière, l'administrateur estime que la situation est acceptable.

[38] Dans la décision du 5 août 2004, le représentant de la Garantie avait plutôt estimé que l'entrepreneur devait y faire des travaux correctifs pour rendre les surfaces acceptables.

[39] Or, entre ces deux décisions, il est mis en preuve qu'aucun travail n'a été effectué sur lesdits balcons, ni aucune modification de la surface.

[40] La décision du 24 mai 2005 constitue donc une révision de sa décision du 5 août 2004. Or, l'administrateur de la Garantie n'a pas selon le règlement, le pouvoir de réviser ses décisions.

[41] La décision rendue le 24 mai 2005 concernant le surfaçage du balcon avant et du balcon arrière est donc nulle.

[42] Comme les délais de contestation sont largement expirés, la décision du 5 août 2004 doit donc s'appliquer et l'entrepreneur devra faire les correctifs requis.

[43] Les bénéficiaires demandent qu'une deuxième main courante soit installée à droite du balcon avant.

[44] Selon le Code de construction du Québec, chapitre bâtiment, une seule main courante est exigée pour un escalier extérieur qui a au plus 3 contremarches.

[45] La décision de l'administrateur est donc maintenue sur ce point.

[46] Quant à l'escalier du balcon latéral, les bénéficiaires estiment qu'elle devrait être en béton et que celle en fibre de verre installée n'est pas solide, n'est pas de qualité ni d'une couleur assortie à la maison.

[47] À l'audience, l'entrepreneur s'engage à procéder au décoffrage du balcon latéral et à fixer l'escalier sur un appui solide.

[48] Quant aux matériaux utilisés et à leurs couleurs, en l'absence de normes spécifiques, l'arbitre soussigné ne peut intervenir et maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[49] L'entrepreneur conteste la décision de l'administrateur concernant le revêtement de vinyle en invoquant qu'il est conforme aux normes édictées par le Code de construction et que les normes du fabricant ne sont pas uniformes, et qu'il n'est pas du tout certain que la norme invoquée par l'administrateur s'applique au présent litige.

[50] Après discussion, il est convenu entre toutes les parties que le représentant de l'administrateur fera parvenir à l'arbitre une copie des normes invoquées et qu'une conférence téléphonique sur les normes uniquement sera tenue entre le procureur de l'entrepreneur, le représentant de la Garantie et l'arbitre.

[51] À la conférence téléphonique, il fut admis que les normes d'installation pouvaient varier d'un fabricant à l'autre. Le représentant de la Garantie et le procureur de l'entrepreneur ont informé l'arbitre qu'ils lui feraient parvenir le texte d'une entente dès qu'ils auraient convenu les termes.

[52] L'arbitre soussigné prend acte d'une entente signée le 10 juin 2005, par l'administrateur et l'entrepreneur selon laquelle l'entrepreneur s'engage à faire effectuer d'ici le 15 août 2005 les travaux correctifs nécessaires et suivant les règles de l'art au revêtement de vinyle extérieur de la propriété sise au 1509, rue de Lunenburg à Laval.

[53] Les bénéficiaires mentionnent avoir reçu un avis de la ville pour l'installation d'un compteur d'eau et s'inquiètent à savoir qui va procéder à son installation.

[54] Après discussion, l'arbitre soussigné prend acte d'une entente par laquelle l'entrepreneur s'engage à faire installer par son plombier le compteur d'eau et le représentant de la Garantie se charger de faire les contacts nécessaires entre les bénéficiaires et le plombier.

[55] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point n'ont pas à payer les frais d'arbitrage. Comme l'entrepreneur est demandeur, les frais d'arbitrage sont partagés à part égale entre lui et l'administrateur.

[56] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, analysé la preuve et le règlement, l'arbitre soussigné :

- maintient les décisions de l'administrateur du 8 février concernant :
 - fenêtre au sous-sol
 - ajustement des portes
 - détecteur de fumée
 - appliqués manquants
 - remplacement des robinets
- refuse la demande de l'entrepreneur concernant le montant déposé en fidéicomis par les bénéficiaires
- affirme que l'administrateur était justifié de procéder à l'inspection sans la présence de l'entrepreneur et à accorder un contrat de parachèvement à un autre entrepreneur
- annule la décision de l'administrateur rendue le 24 mai 2005 concernant le surfacage des balcons avant et latéral
- ordonne à l'entrepreneur de procéder aux corrections requises au surfacage du balcon avant et latéral

- prenant acte d'ententes, ordonne à l'entrepreneur :
 - o de procéder au décoffrage du balcon latéral et à la fixation de l'escalier
 - o de procéder aux travaux correctifs nécessaires et suivant les règles de l'art au revêtement de vinyle
 - o de procéder à l'Installation du compteur d'eau

-ordonne à l'entrepreneur d'effectuer tous les travaux au plus tard le 15 août 2005,

-condamne l'entrepreneur à payer la moitié des frais d'arbitrage,

-condamne l'administrateur à payer la moitié des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre
6 juillet 2005

Résumé

Entrepreneur en défaut de remplir ses obligations, refuse le courrier sous pli recommandé que la Garantie lui achemine. La Garantie a le devoir de faire exécuter les travaux nécessaires à ses frais. La Garantie, vu le défaut de l'entrepreneur, n'était pas tenue de le convoquer à une inspection complémentaire. La Garantie avant de procéder à la réclamation des bénéficiaires doit exiger de ceux-ci les sommes dues à l'entrepreneur sans entrer dans les conflits juridiques qui peuvent exister entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. La contestation de l'entrepreneur en arbitrage est sans objet puisque les travaux de correction ont été réalisés par un autre entrepreneur engagé par la Garantie. La contestation en arbitrage ne constitue pas une preuve que l'entrepreneur n'est plus en défaut de ses obligations. La garantie n'a pas le pouvoir de réviser sa décision si aucun élément nouveau n'est intervenu entre les deux décisions. Les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point n'ont pas à payer de frais d'arbitrage. Comme l'entrepreneur a demandé l'arbitrage, les frais sont partagés à part égale entre lui et l'administrateur.