Le 2 juillet 2005

Arbitrage # 050228001
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 Josiane Roduit
Bénéficiaire appelante

Les Constructions Raymond et Fils.
Entrepreneur intimé

Et

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

Représenté par: Monsieur Pierre Rocheleau

Mise en cause
Dossier # 03 8022.

1.4-Que la bénéficiaire a fait parvenir à l'entrepreneur, par lettre recommandée, une liste de travaux à terminer.

1.5-Suite à la dénonciation du 14 septembre 2004, par la bénéficiaire, l'administrateur fait parvenir à l'entrepreneur une lettre l'enjoignant de remédier à la situation dénoncée par la bénéficiaire.

1.6-Le 24 janvier 2005, l'inspecteur conciliateur du Plan de garantie procède à une inspection. L'inspecteur a pour mandat de vérifier les points constituant le litige entre les parties.

1.7-La décision de la Garantie de l'APCHQ. est la suivante;

- a)-La couche de peinture manquante à la surface du bâtiment,
- b)-accès limité à la garde-robe de la chambre des maîtres,

Refusés parce que pas dénoncés lors de la prise de passation (étape 5) article 3.2 du contrat de garantie.

- c)-mauvais fonctionnement de l'échangeur d'air,
- d)-fenêtre difficile à opérer au salon,
- e)-fissures au crépi de la fondation,
- f)- peinture endommagée au bas d'une fenêtre au salon.

Refusé; cause, la dénonciation a été mentionnée après l'échéance de la Garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de 12 mois à partir de la réception, article 3.3 et 3.4 du contrat de garantie

1.8-Selon le rapport de l'inspecteur, la bénéficiaire abandonne la réclamation du point 9 qui est l'installation des luminaires et la hotte

1.9-Étant donné qu'aucun règlement n'est intervenu entre les parties, la bénéficiaire loge une demande d'arbitrage le 28 février 2005.

Déposition de la bénéficiaire

2.0-Concernant l'acceptation de l'immeuble, la bénéficiaire déclare qu'elle n'était pas présente c'est Monsieur Réal Sansregret qui a signé la formule d'acceptation.

2.1-Elle mentionne que l'entrepreneur a posé deux couches de peinture et non 3

2.2-Elle insiste sur le fait que la garde-robe dans la chambre des maîtres n'est pas fonctionnelle, les portes ne sont pas assez larges, elle mentionne également que Monsieur Sansregret n'avait pas l'autorisation d'accepter la grandeur des portes de la garde-robe. De plus, elle n'accepte pas la soumission de l'entrepreneur au montant de 1,800.00\$ dollars pour élargir l'encadrement afin d'installer des portes plus larges ou accordéon. Cependant, elle accepterait 900.00\$ de l'entrepreneur,

et elle ferait faire l'ouvrage par un autre menuisier.

2.3-La bénéficiaire prétend que l'échangeur d'air ne fonctionne pas bien, selon les gens de Climatisation B.S. l'échangeur serait mal installé.

2.4-Elle mentionne que la fenêtre du salon ne se ferme pas bien, il faut aller à l'extérieur pour arriver à la fermer, ça fait 2 fois que les employés de Solaris viennent pour la réparer, et c'est toujours à recommencer.

2.5-Concernant le crépi posé sur les fondations il est tout fissuré, ce n'est pas acceptable, de plus il n'est pas bien collé à la fondation, il se détache.

2.6-La peinture du salon sous la fenêtre devrait être réparée

2.7-La pose de la tourbe devait être incluse dans la vente de la maison, la voisine d'en face a fait bâtir sa maison en même temps que la mienne, et l'entrepreneur a fait son terrassement et posé la tourbe.

2.8-Elle insiste sur le fait qu'elle n'a pas abandonné la réclamation des luminaires et la hotte. Elle mentionne que lorsqu'elle a pris possession de la maison, les luminaires n'étaient pas tous installés. La hotte n'était pas fonctionnelle, c'est pour ces raisons, qu'elle demande un crédit.

2.9-La bénéficiaire déclare en insistant que Monsieur Sansregret ne fût pas son mandataire, Il avait une procuration seulement pour signer des chèques à la demande de l'entrepreneur selon l'évolution du chantier.

Déposition de l'entrepreneur

2.10-L'entrepreneur déclare que la formule de prise de possession (étape 5) a été signée par Monsieur Sansregret le mandataire de Madame Roduit, la bénéficiaire.

2.11-Concernant les couches de peinture, l'entrepreneur assure qu'il a bien donné 3 couches de peinture telle que spécifiée au devis. C'était une couche de fond et 2 couches de peinture blanches ou os.

2.12-Il explique, la soumission qu'il a faite pour l'élargissement de la garde-robe soit 1800.00\$. à savoir les étapes à être entreprises pour la réparation, il en profite pour mentionner que le problème n'a pas été soulevé lors de l'étape 5.

2.13-Quant à l'échangeur d'air, il prétend qu'il fonctionne très bien, il a expliqué le fonctionnement à la bénéficiaire. Il faut savoir qu'un échangeur d'air ne peut pas fonctionner correctement si on ouvre une porte ou une fenêtre par temps humide, les ouvertures doivent être fermées.

2.14-La poche d'humidité sous la fenêtre du salon, c'est normal surtout pour une maison neuve car l'humidité est plus élevée, les murs sont souvent très humides.

2.15-Concernant les fissures du crépi sur la fondation, c'est un matériau, qui en séchant est porté à se fissurer, c'est donc normal. Pour le crépi qui se détache de la fondation, il doit avoir reçu un coup ou avoir été frappé, ça ne doit pas se détacher si vite que ça, c'est un ouvrage presque neuf.

2.16-Relatif à la fenêtre du salon, qui n'opère pas bien, il fera le nécessaire pour que la compagnie *Solaris* envoie un employé pour la réparer pour de bon.

2.17-L'entrepreneur mentionne que la tourbe qui a été posée chez la voisine, faisait partie d'une promotion temporaire qui était expirée lors de l'achat de la maison de la bénéficiaire.

2.18-Au sujet de la hotte, il mentionne qu'ils ont réglé le problème par un réparation adéquat. Pour ce qui est des luminaires, ils n'étaient pas compris dans la liste des devis.

Déposition de l'inspecteur conciliateur.

2.19-L'inspecteur conciliateur mentionne que la Garantie ne peut considérer les points 1 à 8 pour les raisons suivantes; les points 1 et 2 ne répondent pas aux exigences de 'article 3.2 du Contrat de garantie parce qu'ils n'ont pas été dénoncés au moment de la réception (étape 5).

2.20-Les points 3 à 6 n'ont pas été dénoncés à l'intérieur de l'échéance de 12 mois à partir de la réception, par conséquent ils ne répondent pas aux exigences des articles 3.3 et 3.4 du contrat de garantie.

2.21-Relatif au point 7, (installation de la tourbe) l'article 4.9 du contrat de garantie stipule que l'ouvrage qui se trouve à l'extérieur du bâtiment spécifiquement le terrassement est exclu.

2.22-Isolation de l'entrée électrique; l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs à la satisfaction de la bénéficiaire.

2.23-Selon l'inspecteur conciliateur, l'installation des luminaires et la hotte; la bénéficiaire a abandonné sa réclamation, la Garantie n'avait donc pas à statuer sur le point 9.

2.24-Il faut mentionner que lors de l'audition la bénéficiaire a fait référence à 2 documents; le premier concernant la garde-robe, le deuxième à la pose de la tourbe. Elle doit faire parvenir au soussigné un exemplaire de chacun par télécopie. Le Tribunal d'arbitrage a bien reçu les deux documents, accompagnés d'une liasse de documents qui ne peuvent être acceptés, n'ayant pas été cités en preuve lors de l'audition.

Décision

À la suite des témoignages lors de l'audition, de l'étude des documents parvenus au soussigné, l'analyse de tout le dossier, 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.

2.25- Lors de la prise de possession de la maison (étape 5), la bénéficiaire était absente. Monsieur Sansregret s'est chargé de la remplacer sans mandat.

2.26-Il y a eu plusieurs lettres, télécopies et téléphones adressés à l'entrepreneur, celui-ci tardait à répondre aux demandes de la bénéficiaire.

2.27-Pour sa part, l'entrepreneur déclare qu'il a toujours répondu aux appels de Madame et fait son possible pour qu'elle soit satisfaite.

2.28-Le tribunal doit tenir compte de nombreux oui dire exprimés par la bénéficiaire, cependant la preuve démontre que la garde-robe dans la chambre des maîtres n'a pas été construite, selon les règles de l'art; ainsi que l'application du crépi sur les fondations.

2.29-La preuve démontre également que l'échangeur d'air a été mal utilisé par la bénéficiaire.

2.30-L'entrepreneur a été obligé de faire venir les employés de la compagnie Solaris à deux reprises pour réparer le fonctionnement de la fenêtre du salon.

2.31-Selon les devis, les luminaires n'étaient pas inclus, mais la hotte a été réparée.

2.32-L'entrepreneur a bel et bien appliqué trois couches de peintures et qu'une petite cloque d'eau peut bien se former sous une fenêtre, causée par l'humidité dans une maison neuve.

2.33- **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.

2.34-**Définition de malfaçon.**

Selon le petit Larousse.

Défaut, défectuosité d'un ouvrage, d'un travail.

Selon le petit Robert.

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

2.35-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.

2.36-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.

2.37-Considérant les faits et les motifs précédemment exposés, le tribunal d'arbitrage accueille en partie l'appel de la bénéficiaire en prenant acte de l'entente intervenue lors de l'audition entre la bénéficiaire et l'entrepreneur concernant la fenêtre défectueuse dans le salon à savoir, l'entrepreneur fera les démarches afin que la compagnie Solaris fasse les réparations nécessaires pour le bon fonctionnement de ladite fenêtre, cependant, si la réparation s'avère encore une fois inefficace, l'entrepreneur devra changer la fenêtre.

2.38-Quant à la garde-robe dans la chambre des maîtres, l'entrepreneur devra verser à la bénéficiaire un montant de 900.00\$ tel que précisé par la bénéficiaire à l'audition.

2.39-L'entrepreneur devra réparer le crépi aux endroits jugés nécessaires.

2.40-les point 2.11 (couche de peinture),
2.13 (échangeur d'air)
2.14 (poche d'humidité)
2.17 (tourbe et terrassement)
2.31 (installation des luminaires) Sont refusés.

2005-07-02.

Gilles LeBire, arbitre.