

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro U-037184

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 050323001

Mme Adamadia Grigoropoulos et
M. Nikilaos Liatos,
Bénéficiaires

Les Constructions Musto s.n.c.,
Entrepreneur
Appelant

c.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
Administrateur du plan de garantie
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 :

CLAUDE MÉRINEAU
SORECONI,
800 ouest, boulevard René-Lévesque, bureau 2450,
Montréal, Qc,
H3B 4V7

Téléphone : 514-395-8048
Télécopieur : 514-871-8772
Courriel : cmerineau@arbitrage.soreconi.ca

COORDONNÉES DES PARTIES

Mme Adamadia Grigoropoulos et
M. Nikilaos Liatos,
4910, rue Eldor-Daigneault
Montréal (Pierrefonds), Qc,
H8Y 3S8

Bénéficiaires

Les Constructions Musto s.n.c.,
9825, Boul. L'Acadie, suite 107,
Montréal, Qc,
H4N 2W2

Entrepreneur

Appelant

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
5930, boul. Ls-H. Lafontaine,
Anjou, Qc,
H1M 1S7

Administrateur du plan de garantie

Mis en cause,

Représenté par Me Véronique Racicot

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 31 mars 2005.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Événement
10/05/05	Visite des lieux
10/05/05	Audition
10/06/05	Décision de l'arbitre

Valeur de la réclamation des bénéficiaires : < \$3,000.00

**LISTE DES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE ET AUX
REPRÉSENTANTS DES PARTIES AVANT ET PENDANT L'AUDITION
EN PLUS DU DOSSIER TRANSMIS PAR L'ADMINISTRATEUR**

1. Me Di Pace a fait parvenir aux parties une opinion de M. John Palumbo, architecte, datée du 7 avril 2005.
2. Me Di Pace a déposé une définition du mot « sol » extrait du Multidictionnaire de la langue française.
3. Me Di Pace a déposé une définition du mot « sol » extraite du « Petit Robert ».

[1] L'audition fut tenue le 10 mai 2005 à 9.00 heures. Après la visite des lieux, et avec le consentement des parties, l'audition se poursuit à la résidence de l'entrepreneur en présence de Me Di Pace, de Mme Adamia Grigoropoulos Liatos, de M. Pierre Bonneville, conciliateur remplaçant son collègue J. Dubuc en congé maladie, et de Me Véronique Racicot.

LE LITIGE

[2] L'entrepreneur en appelle de la décision de l'administrateur datée du 23 février 2005 favorable aux bénéficiaires sur le point suivant :

- Point 1. Pierres éclatées en surface au bas des murets de l'escalier et de la galerie à l'avant

LES FAITS

[3] La visite des lieux a permis à tous les participants à l'audition de constater les dommages dont se sont plaints les bénéficiaires.

PRÉTENTION DES PARTIES

LES BÉNÉFICIAIRES

[4] Les bénéficiaires se plaignent que le parement de pierres s'est désagrégé au niveau du balcon et des marches de l'escalier et n'acceptent pas que ce matériau ne puisse résister aux hivers canadiens. Ils nient que l'utilisation d'un agent de déglacage pendant le 1^{er} hiver seulement soit la cause de la désagrégation de la pierre.

L'ENTREPRENEUR

[5] L'entrepreneur affirme que la pose des pierres éclatées a été faite conformément au Code National du Bâtiment, que le diagnostic de l'administrateur est mal fondé et que les correctifs demandés ne peuvent s'appuyer sur son interprétation irréaliste des dispositions du Code National du Bâtiment (CNB).

L'ADMINISTRATEUR

[6] L'administrateur maintient le bien fondé de ses décisions et n'accepte pas les prétentions de l'entrepreneur

LE DROIT

[7] Article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

« La garantie d'un plan dans le cas de manquement d'un entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

4o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil. »

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

L'ENTREPRENEUR

[8] Me Di Pace fait témoigner M. Musto. Il affirme toujours respecter les normes du CNB dans tous les projets de construction qu'il a réalisés depuis 19 ans. Il affirme aller au-delà des normes. Il conteste la décision de l'administrateur lui ordonnant de reprendre la construction des murets de maçonnerie en aménageant un muret de béton d'une hauteur de 150 mm à leur base et de remplacer les pierres éclatées. Il prétend que cette demande n'est pas conforme au CNB, et qu'il n'a jamais vu une telle installation. Il dit qu'un muret de béton de 150 mm n'est obligatoire qu'au niveau du sol au sens de « terre ». Les plans du bâtiment ont été approuvés par la municipalité et la présence de ses inspecteurs était constante. Aucun correctif n'a été demandé pendant la construction.

L'ADMINISTRATEUR

[9] Me Racicot fait témoigner M. Pierre Bonneville. Celui-ci fera parvenir aux parties et à l'arbitre la norme sur laquelle il s'appuie pour maintenir sa décision. La pierre Harris Craft utilisée est plus sensible que d'autres matériaux et absorbe l'eau plus facilement. Elle est donc plus fragile dans une situation de gel/dégel. De là l'utilité d'un muret de béton de 150 mm à la base pour éviter l'éclaboussement de l'eau de pluie sur les pierres. Il interprète le mot « sol » comme étant toute surface horizontale sur laquelle s'appuie un parement de briques ou de pierres. Malheureusement il arrive souvent que des maçons ne connaissent pas cette norme et ne l'appliquent pas. Il reconnaît que beaucoup d'entrepreneurs n'appliquent pas cette norme du CNB.

ARGUMENTATION DES PARTIES

L'ENTREPRENEUR

[10] Me Di Pace se réfère à l'opinion de M. John Palumbo transmise aux parties le 26 avril 2005 à l'effet que, selon lui, l'installation de briques sur les marches et le perron de la maison est conforme aux normes du CNB malgré son apparence. Elle reprend également son argumentation relative à l'irrecevabilité de la réclamation faite hors les délais du paragraphe 4o de l'article 10 du Règlement :

L'ADMINISTRATEUR

[11] Me Racicot rappelle l'obligation de l'entrepreneur de se conformer au CNB. Ce n'est pas parce que d'autres entrepreneurs ne l'appliquent pas qu'il en est exempté. Cette norme, comme bien d'autres, s'appuie en somme sur le gros bon sens. Elle insiste sur l'obligation de résultat de l'entrepreneur.

DÉCISION SUR LES FAITS

[12] L'argument de Me Di Pace s'appuyant sur les définitions des dictionnaires du mot « sol » comme étant « la partie de la surface de la terre » ou « la partie superficielle de la croûte terrestre » ne tient pas puisqu'elle néglige les autres significations du mot « sol » dans les mêmes dictionnaires qui veulent dire également « plancher ». L'opinion de l'Architecte Palumbo sur la signification du mot sol dans la norme du CNB comme étant « la partie de la surface de la terre » est trop restrictive. Compte tenu des résultats observés, la désagrégation de la pierre s'appuyant directement sur le balcon ou sur les marches de l'escalier, l'arbitre retient l'argumentation de l'administrateur.

DÉCISION SUR LE DROIT

[13] Malheureusement, à cause des dispositions de l'article 2881 du Code civil, l'arbitre doit considérer l'objection de Me Di Pace relativement aux délais de dénonciation de l'article 10, 4o du Règlement même si cet argument n'a pas été invoqué par l'entrepreneur avant que ne soit prise, en première instance, la décision de l'administrateur.

[14] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les dispositions du *Code civil* et délibéré, l'arbitre annule la décision de l'administrateur du 23 février 2005 sur le point 1.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[15] Les coûts de l'arbitrage sont partagés également entre l'administrateur et l'entrepreneur

Fait et daté à Montréal, le 10 juin 2005.

Originaux signés par

Claude Méryneau,
Arbitre

Résumé : L'administrateur n'ayant pas tenu compte des dispositions de l'article 2881 du Code civil pour établir l'admissibilité de la réclamation des bénéficiaires, l'arbitre annule la décision de l'administrateur du 23 février 2005 sur le point 1.