

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
No: 070397**

Dossier # : 050714003

M. Eric Dalpé

Bénéficiaire
Demandeur

c.

Les Constructions Sydobert Inc.
Entrepreneur
Intimé

Et

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

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

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montréal, QC
H3B 4V7

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 4 octobre 2005.

Historique du dossier

| | |
|-------------------------------------|--|
| 12 février 2004 | Contrat préliminaire et contrat de garantie |
| 7 juin 2004 | Déclaration de copropriété |
| 17 juin 2004 | Liste préalable d'éléments à vérifier et réception du bâtiment |
| 29 juin 2004 | Acte de vente notarié devant Me Daniel Morin |
| 29 novembre 2004 et 11 février 2005 | Réclamations écrites du bénéficiaire |
| 11 janvier 2005 | Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception des parties communes du bâtiment |
| 8 février 2005 | Demande de réclamation |
| 2 juin 2005 | Inspection du bâtiment |
| 27 juin 2005 | Décision de l'administrateur |
| 4 juillet 2005 | Réception de la décision de l'administrateur par le bénéficiaire selon avis de réception postale par Postes Canada (Pièce A-12 du cahier des pièces émis par l'administrateur) |
| 14 juillet 2005 | Demande d'arbitrage (Pièce A-13 du cahier des pièces émis par l'administrateur) |

4 octobre 2005

Désignation de l'arbitre

5 octobre 2005

Avis d'audition

7 novembre 2005

Audition chez le bénéficiaire

14 novembre 2005

Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

M. Eric Dalpé
15 500 rue Sherbrooke Est, Unité 133
Montréal, QC H1A 5T9

ENTREPRENEUR

Les Constructions Sydobert Inc.
34 rue Guimond
Repentigny, QC J5Y 1W5
Tel. : 514-642-9462
Fax : 5140-642-0038

ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

AUDITION DU 7 NOVEMBRE 2005

[1] La visite des lieux et l'audition ont eu lieu le 7 novembre 2005 au domicile du bénéficiaire au 15 500 rue Sherbrooke Est, unité 133, Montréal Qc.

[2] Étaient présents à l'audition :

- 1) M. Eric Dalpé, bénéficiaire
- 2) M. Donald Tremblay, représentant de l'entrepreneur;
- 3) Me Luc Séguin, procureur de l'administrateur.
- 4) M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur;

[3] Le bénéficiaire vient en arbitrage sur la décision de l'administrateur que l'on retrouve à l'onglet 12 du cahier des pièces émis par l'administrateur et dont voici le texte complet:

| |
|--|
| «RÈGLEMENT INTERVENU ENTRE LES PARTIES: |
|--|

Il a été convenu entre les parties qu'à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception du présent rapport l'entrepreneur effectuera les travaux mentionnés aux points 1 à 19.

1. MURETS DE LA DOUCHE À NIVELER À L'ÉGALITÉ DE LA CÉRAMIQUE

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur glaisera le chant des murets de la douche de façon à les égaliser avec la céramique.

2. JOINT DE SILICONE À REFAIRE AUTOUR DU BAIN

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur retirera le joint de silicone en place, pour en appliquer un nouveau, efficace et esthétique.

3. CARREAUX DE CÉRAMIQUE À NETTOYER À LA DOUCHE

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur nettoiera la surface des carreaux de céramique de la douche.

4. TUYAU DE SORTIE DE LA DOUCHE À ALIGNER

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur alignera le tuyau chromé, lequel est présentement incliné à ± 10 degrés.

5. FOND DE DOUCHE ET DE BAIN ÉCAILLÉ

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur surfacera de nouveau le fond de la douche et du bain.

6. PORTE DE LA LINGÉRIE DE LA SALLE DE BAIN À PEINDRE

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur appliquera au moins une couche de peinture sur la porte.

7. POIGNÉE DE PORTE DE LA SORTIE ARRIÈRE À CHANGER

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur remplacera la poignée avec clé de la porte arrière, la serrure étant défectueuse.

8. PORTE DE LA SORTIE ARRIÈRE À NETTOYER

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur nettoiera la porte d'acier de la sortie arrière.

9. PORTES PLIANTES À INSTALLER AU VESTIAIRE DE L'ENTRÉE

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur remplacera les portes coulissantes par d'autres. pliantes de façon à permettre un accès plus facile au vestiaire de l'entrée.

10. DÉFAUTS D'ORDRE ESTHÉTIQUE À CORRIGER AU FOYER

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur éliminera la peinture blanche sur une moulure tout comme sur le contour noir du foyer.

11. MOUSTIQUAIRE À INSTALLER À LA PORTE-PATIO

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur fournira et installera une moustiquaire à la porte-patio.

12. PORTE COULISSANTE À CORRIGER À LA CHAMBRE

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur corrigera la porte, laquelle frotte sur la boîte.

13. TUYAU RIGIDE À INSTALLER POUR LA SORTIE DE LA SÈCHEUSE

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur installera un tuyau métallique rigide à la sortie de la sècheuse, pour éviter l'écrasement du tuyau souple.

14. TROUS DE L'ÉCHANGEUR D'AIR (2) À BOUCHER AU PLAFOND

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur bouchera, de façon permanente, les deux trous au plafond de la garde-robe de la chambre.

15. CADRAGE DE LA PORTE ARRIÈRE À CORRIGER

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur corrigera le coin supérieur gauche du cadrage de la porte arrière.

16. PORTE DE LA GARDE-ROBE DE LA CHAMBRE ARRIÈRE À CORRIGER

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur corrigera la porte de la garde-robe de la chambre arrière.

17. PLAQUE DE FINITION QUADRUPLE À ALIGNER À LA SALLE DE BAIN

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur réalignera la plaque de finition quadruple à la salle de bain.

18. PANNEAUX DE L'ÎLOT À FIXER AU PLANCHER

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur fixera au plancher, les panneaux arrière et latéral de l'îlot de la cuisine.

19. BANDES COUPE-SON À RETIRER À LA PORTE DE L'ENTRÉE

Règlement:

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur retirera les bandes coupe-son installées au périmètre de la porte de l'entrée.

«Aucun règlement n'étant intervenu entre les parties relativement aux points qui suivent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* doit statuer sur cette portion de la demande de réclamation écrite du bénéficiaire.

| |
|---|
| <p>LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 20 À 33 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE:</p> |
|---|

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de situations apparentes qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

20. CARREAUX DE CÉRAMIQUE MAL ALIGNÉS AU DEVANT DU PODIUM

21. MAUVAISE TEINTE DU COULIS À LA SALLE DE BAIN

22. PETITES BOSSES SUR LA PORTE D'ACIER ARRIÈRE

23. DIFFICULTÉ D'ACCÈS LATÉRALE AU VESTIAIRE

Ce point réfère au point 9 de la présente décision, lequel a fait l'objet d'un règlement, réglant en grande partie, son accessibilité.

24. CADRAGES DE PORTES ÉCORCHÉS ET RECOUVERTS DE PEINTURE

Concernant les points qui suivent, nous sommes d'avis que les situations observées ne peuvent être considérées comme des malfaçons pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.

25. IMPERFECTIONS AU REVÊTEMENT DE MÉLAMINE DES ARMOIRES DE CUISINE

26. LÉGÈRES ÉGRATIGNURES SUR LE COMPTOIR DE CUISINE EN STRATIFIÉ

27. PRÉSENCE D'UNE FAUSSE-POUTRE TROP LARGE À LA CHAMBRE

28. TABLETTE INSTABLE DANS UN CABINET-PHARMACIE DE LA SALLE DE BAIN

29. ESPACE LAVE-VAISSELLE LÉGÈREMENT TROP LARGE

30. BRUIT CAUSÉ PAR LE COURANT BASSE TENSION DU SYSTÈME INTERCOM

Concernant les points qui suivent, le bénéficiaire n'a pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection

31. PUISSANCE DE TIR INSUFFISANTE À LA HOTTE DE LA CUISINIÈRE

32. LATTES DE BOIS FRANC DÉFECTUEUSES

Le bénéficiaire n'a pu nous indiquer avec précision les lattes qui seraient affectées.

Quant aux quelques égratignures remarquées, il nous est impossible de tenir l'entrepreneur responsable, hors de tout doute raisonnable.

Concernant le point qui suit, le bénéficiaire nous a informé que l'entrepreneur avait effectué les travaux correctifs à sa satisfaction et que par conséquent, l'intervention de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ n'était plus requise.

33. PLAQUE D'INTERRUPTEUR CROCHE À L'ENTRÉE

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ N'EST PAS EN MESURE DE STATUER SUR LES POINTS 34 À 36

Concernant les points qui suivent, les conditions climatiques prévalant lors de notre inspection ne nous ont pas permis de constater les situations dénoncées.

Conséquemment, dès que la situation se manifesterait de nouveau d'ici le 15 février 2006, le bénéficiaire devra communiquer promptement avec l'entrepreneur et avec le soussigné afin de nous permettre d'effectuer une inspection en temps opportun.

34. INFILTRATION D'AIR FROID PAR LA PORTE ARRIÈRE

35. PRÉSENCE DE FROID À LA CHAMBRE

36. FENÊTRES DE QUALITÉ INFÉRIEURE À CELLES PROMISES

ABANDON DE LA RÉCLAMATION DU BÉNÉFICIAIRE POUR LES POINTS 37 ET 38

Le bénéficiaire a abandonné sa demande de réclamation pour les points 37 et 38. Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ n'a pas à statuer et n'a plus à intervenir pour ces points.

37. INÉGALITÉ DU MUR DU FOND À LA SALLE À MANGER

38. ABSENCE DE PLAQUES DE FINITION POUR LES PRISES DE TÉLÉPHONE ET CÂBLE

Concernant le problème d'insonorisation dénoncé par le bénéficiaire, aucune décision ne sera émise au présent document, ce dernier devant être traité en partie commune, tel que spécifié à la déclaration de copropriété.

À cet effet, nous vous référons à la personne représentant les copropriétaires, pour qu'une demande nous soit acheminée.

Finalement, l'industrie de la construction étant en vacances du 17 au 29 juillet 2005 inclusivement, il est évident que les délais prescrits au présent rapport ne tiennent pas compte de cette période.

Nous espérons que le présent dossier sera réglé dans les délais mentionnés et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Pierre Rocheleau
Inspecteur-conciliateur
Service d'inspection et de conciliation.»

Fin de la décision

[4] Il est bon de souligner dès à présent que le procureur de l'administrateur a produit son cahier d'autorités; l'arbitre en a pris connaissance et en a tenu compte dans ses conclusions là où ç'était pertinent et applicable. En voici la table des matières:

«TABLE DES MATIÈRES

- (1) Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, c.B-1.1, r.0.2 ;
 - (2) La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Maryse Desindes et al., C.A. Montreal, 500-09-013349-030, le 15 décembre 2004, Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle;
 - (3) Nathalie Mallette et Michaël Duncan c. Goyette, Duchesne et Lemieux et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale rendue le 10 novembre 2003, par l'arbitre Me Bernard Lefebvre;
 - (4) Patricia Beudet et Daniel Favreau c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., et Le Jardin en Ville inc., décision arbitrale rendue le 28 mars 2005, par l'arbitre Me Johanne Despatis;»
-

[5] La date de réception du bâtiment est le 17 juin 2004, selon la pièce A-5 du cahier des pièces émis par l'administrateur.

[6] Il y a eu un règlement intervenu entre l'entrepreneur et le bénéficiaire aux points 1 à 19. La présente décision est à l'effet d'entériner le règlement intervenu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur. L'entrepreneur devra donc faire les réparations ou corrections écrites aux susdits points.

[7] En ce qui concerne les points 20 à 33 de la décision de l'administrateur, l'inspecteur-conciliateur conclut qu'il s'agit de situations apparentes, qui n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

[8] Comme on le voit à l'historique du dossier qui fait partie intégrante de la présente audition, il s'est écoulé un délai de presque 7 mois entre la réclamation écrite du 29 novembre 2004 par le bénéficiaire et la décision de l'inspecteur-conciliateur pour l'administrateur en date du 27 juin 2005. L'inspecteur-conciliateur a déclaré, au cours de son témoignage, qu'il y a eu beaucoup de négociations entre lui et le bénéficiaire. C'est la raison du long délai. Or le bénéficiaire a admis ce point ajoutant qu'il a négocié sans arrêt avec l'inspecteur-conciliateur depuis la date de réception de la maison soit le 17 juin 2004 jusqu'à sa réclamation écrite du 29 novembre 2004; il y a consacré 5 mois. Tous deux voyaient toujours la lumière au bout du tunnel; malheureusement elle n'est jamais apparue.

[9] En résumé, l'administrateur a pris 7 mois pour faire son rapport et le bénéficiaire a mis 5 mois pour faire sa réclamation, ni l'un ni l'autre n'a fait grand cas des délais.

[10] Si l'on blâmait le bénéficiaire qui a pris 5 mois avant de faire sa réclamation écrite, il faudrait aussi blâmer l'inspecteur-conciliateur qui a pris 7 mois à faire sa décision après la réclamation écrite. Toutefois, l'arbitre ne blâme pas, il constate l'évolution du dossier.

[11] Les délais ont été bousculés de part et d'autre et l'arbitre ne croit pas qu'il y ait lieu de mettre le blâme plus sur l'un que sur l'autre. Le délai est inférieur à 6 mois en ce qui concerne le bénéficiaire. Conformément au Code de procédure civile, l'arbitre a, à cause des circonstances particulières, le pouvoir de proroger le délai. Comme ce délai n'est pas de rigueur, l'on doit référer à l'article 9 du Code de procédure civile qui édicte:

«9. Un juge peut, aux conditions qu'il estime justes, proroger tout délai qui n'est pas de rigueur, ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter.

Les parties peuvent en première instance convenir, dans le calendrier des échéances qui régit l'instance, de délais différents de ceux qui sont prescrits par le code, à moins qu'ils ne soient de rigueur.»

[12] En conséquence d'abord, le délai, en droit, ensuite en équité conformément à l'article 116 du Règlement, est prorogé pour les points 20 à 33.

[13] **Point 20: CARREAUX DE CÉRAMIQUE MAL ALIGNÉS AU DEVANT DU PODIUM**

[14] En ce qui concerne les carreaux de céramique mal alignés au devant du podium, c'est à peine visible et c'est très minime. Prenant en considération que certains sous-traitants sont moins méticuleux que d'autres, il y lieu de croire que l'entrepreneur en prend bonne note. LA RÉCLAMATION EST REJETÉE.

[15] **Point 21: MAUVAISE TEINTE DU COULIS À LA SALLE DE BAIN**

[16] Concernant la mauvaise teinte du coulis à la salle de bain, le bénéficiaire déclare que, selon entente, le coulis devait être plus foncé, il reconnaît que l'entente était verbale seulement. Pour lui, ça n'a pas besoin d'être écrit et on ne lui a pas mentionné que l'entrepreneur avait déjà son propre choix pour ce faire.

[17] L'entrepreneur, de son côté, dit que, dans le devis, il n'y a aucun choix de couleur. Au surplus, ajoute l'entrepreneur, il n'y a rien d'écrit, quant à la couleur du coulis, dans les feuilles du devis pour la céramique. Comme il n'y a pas d'écrit pouvant supporter les dires du bénéficiaire, et de plus, il s'agit d'un point qui n'affecte pas la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment. Le coulis est bien fait, c'est matière de goût pour la couleur.

LA RÉCLAMATION EST REJETÉE.

[18] **Point 22: PETITES BOSSES SUR LA PORTE D'ACIER ARRIÈRE**

[19] Le bénéficiaire admet que ce point n'a pas été remarqué lors de la réception, mais il précise que lorsqu'il est passé chez le notaire, on lui a dit d'arrêter de marquer des choses, que l'entrepreneur ferait tout ce qu'il aurait à faire par la suite. À une question de Me Séguin, il répond qu'il n'y a pas eu d'écrit sur ce point. L'arbitre a vu une seule bosse et elle est très minime, à peine visible et n'affecte pas la peinture. En conséquence il n'y a pas lieu de donner suite à cette réclamation.

LA RÉCLAMATION EST REJETÉE.

[20] **Point 23: DIFFICULTÉ D'ACCÈS LATÉRALE AU VESTIAIRE**

[21] Ici, Me Séguin, procureur de l'administrateur, réfère au point 9 de la décision, et le bénéficiaire fait remarquer que, sur le plan original, il y avait une troisième porte pour rejoindre le mur ouest de la pièce. Sur ce, l'entrepreneur répond qu'il avait eu une entente

avec le bénéficiaire. Et le bénéficiaire rétorque que l'entrepreneur n'a jamais voulu lui faire une troisième porte pour l'accès latérale au vestiaire alors que le vestiaire est très étroit et qu'un manteau ne peut y entrer, si ce n'est à angle. Ce n'est certes pas commode pour un vestiaire dont on se sert tous les jours et c'est inacceptable. Une troisième porte est absolument nécessaire d'après lui, et, à tout événement, elle est prévue au plan. L'arbitre a pu remarquer que, sur le plan, les portes sont sur toute la longueur du vestiaire ou presque. Le plan fourni au bénéficiaire n'a pas été respecté conformément au Règlement d'une part, et conformément à l'article 2863 du Code civil d'autre part. Ce point est couvert par l'administrateur qui n'en subit aucun préjudice réel.

L'ARBITRE FAIT DROIT À LA DEMANDE DU BÉNÉFICIAIRE ET ORDONNE À L'ENTREPRENEUR DE FAIRE UNE TROISIÈME PORTE POUR AGRANDIR L'ENTRÉE DU VESTIAIRE.

Point 24: CADRAGES DE PORTES ÉCORCHÉS ET RECOUVERTS DE PEINTURE

[22] Sur ce point, le procureur de l'administrateur fait remarquer, que ce point 24 est déjà couvert par le point 12 où l'on constate qu'il y a eu un règlement. Et le procureur ajoute que, si le bénéficiaire n'est pas satisfait, il doit faire une demande d'inspection supplémentaire. L'entrepreneur intervient, et mentionne que ce n'est pas tout-à-fait fini, ce n'est pas complété. Le procureur continue en disant que le règlement était à l'effet que l'entrepreneur allait faire des correctifs. L'arbitre a pu remarquer que les travaux n'étaient pas finis. L'entrepreneur admet qu'il a, de son propre chef, arrêté les travaux et il admet aussi qu'il doit les continuer. L'arbitre met ensemble les points 12 et 24.

[23] L'ARBITRE ENTÉRINE LE RÈGLEMENT DES POINTS 12 ET 24.

[24] **Point 25: IMPERFECTIONS AU REVÊTEMENT DE MÉLAMINE DES ARMOIRES DE CUISINE**

[25] Sur ce point, le bénéficiaire dit que l'entrepreneur, M. Donald Tremblay, lui a mentionné, lors de la signature du contrat notarié, qu'il n'était pas nécessaire de tout écrire qu'il reviendrait faire cette réparation; le procureur de l'administrateur trouve qu'il s'agit d'un point esthétique et non pas d'une correction pratique comme pour le point 23. Quant au bénéficiaire, il ne comprend pas que ces imperfections comme la colle, l'égratignure et le 45 degré soient considérés comme de l'esthétique. Le bénéficiaire fait remarquer à l'arbitre

une égratignure à peine visible et de la colle qui apparaît très légèrement et il fait remarquer que lorsque le soleil arrive, on voit bien l'égratignure. L'entrepreneur répond qu'il n'a jamais constaté l'égratignure, mais quant à la colle, il demandera à son sous-traitant d'enlever le surplus même si on le voit à peine, dit-il. De fait, l'égratignure est très peu visible et le soussigné ne croit pas qu'il s'agisse d'une imperfection inacceptable portant atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment selon le Règlement.

[26] LA RÉCLAMATION EST REJETÉE QUANT AUX ÉGRAGNITURES, ET L'ARBITRE DONNE ACTE DU RÈGLEMENT QUANT AU SURPLUS DE COLLE.

[27] **Point 26: LÉGÈRES ÉGRATIGNURES SUR LE COMPTOIR DE CUISINE EN STRATIFIÉ**

[28] L'arbitre a examiné les égratignures en question et elles ne constituent pas une malfaçon car elles sont très légères, à peine visibles.

LA RÉCLAMATION EST REJETÉE.

[29] **Point 27: PRÉSENCE D'UNE FAUSSE-POUTRE TROP LARGE À LA CHAMBRE**

[30] Sur ce point l'entrepreneur a déclaré que, même si ça n'a pas été considéré par l'administrateur, il s'oblige à faire la réparation. L'arbitre prend acte du règlement intervenu et ordonne à l'entrepreneur de faire les réparations pour corriger le mauvais angle, en effet, très apparent de la fausse poutre.

L'ARBITRE DONNE ACTE DU RÈGLEMENT

[31] **Point 28: TABLETTE INSTABLE DANS UN CABINET-PHARMACIE DE LA SALLE DE BAIN**

LE BÉNÉFICIAIRE LAISSE TOMBER CE POINT

[32] **Point 29: ESPACE LAVE-VAISSELLE LÉGÈREMENT TROP LARGE**

[33] En ce qui concerne l'espace trop large au lave-vaisselle, l'entrepreneur et le bénéficiaire s'entendent pour reconnaître que l'espace actuel est de 24 _ pouces alors qu'il aurait dû être de 24 _ pouces, le standard. L'inspecteur-conciliateur reconnaît aussi que le standard est de 24 _ pouces.

[34] Au surplus, l'entrepreneur déclare qu'il s'oblige à faire les réparations. En conséquence, l'arbitre maintient la demande du bénéficiaire et ordonne à l'entrepreneur de faire les réparations qui s'imposent.

LA RÉCLAMATION EST MAINTENUE

[35] **Point 30: BRUIT CAUSÉ PAR LE COURANT BASSE TENSION DU SYSTÈME INTERCOM.**

[36] Le bénéficiaire croit que le bruit est causé par l'interférence de la bobine de tension. L'appareil fonctionne mal et ils sont venus le réparer 2 fois l'été dernier. Selon lui, l'appareil est anormal, il fait un bruit de néon et finalement, il arrive que la sonnette ne fonctionne pas, comme aujourd'hui.

[37] L'arbitre est d'avis que ce point porte atteinte à la sécurité et à l'utilisation du bâtiment.

LA RÉCLAMATION EST MAINTENUE

[38] **Point 31: PUISSANCE DE TIR INSUFFISANTE À LA HOTTE DE LA CUISINIÈRE**

[39] Ce point est réglé.

L'ARBITRE DONNE ACTE DU RÈGLEMENT.

[40] **Point 32: LATTES DE BOIS FRANC DÉFECTUEUSES**

[41] Le bénéficiaire témoigne à l'effet que, lorsque il est allé chez le notaire pour signer le contrat, M. Donald Tremblay lui avait dit qu'il changerait les planchers. Quant il est allé voir ce qui avait été fait, il a remarqué qu'il y avait du bran de scie partout sur le plancher et que tout était sale. Le logement, dit-il, était rempli de poussière et il y avait plein d'égratignures sur le plancher. De nouvelles planches avaient été découpées et collées. Selon lui, la compagnie Lauzon Northern qui vend le plancher mentionne que si les critères ne sont pas respectés, la garantie ne tient plus. Selon lui, les planchers auraient dû être réparés selon les règles de l'art et ce n'est pas ce qui a été fait. Ils ont été réparés mais ils n'ont pas fait attention, dit-il. Il s'agissait de bois franc select de très bonne qualité avec 7 couches de vernis sur le dessus.

[42] Pourtant, avec un crayon, on peut égratigner le plancher, termine-t'il. L'entrepreneur répond à l'effet qu'il y avait certaines planches à changer et que les réparations ont été

faites. En fait, dit-il, les planches égratignées, écorchées ont été changées selon les règles de l'art. Il continue en disant que, lorsque le bénéficiaire se plaint que les planches aient été collées, il trouve que c'est la seule façon de bien faire les réparations; il faut coller. Il connaît bien la compagnie qui fabrique le plancher, c'est un très bon plancher et c'est lui-même qui l'achète à cet endroit, C'est sa compagnie, Sydobert, qui a fait l'installation du plancher selon toutes les règles de l'art. Il continue son témoignage en disant qu'il est vrai qu'il faille protéger le plancher car ces planchers égratignent et font des marques à rien. Tous ces planchers égratignent dit-il. Lors de l'inspection, le bénéficiaire n'a pas été capable de montrer un seul endroit avec la norme visuelle de 6 pieds où le plancher aurait pu être affecté.

[43] Sur ce, le bénéficiaire rétorque qu'il a investi sur un plancher d'excellente qualité et que, l'entrepreneur, sachant que le plancher était fragile, aurait dû être plus attentif avec les échelles, les escabeaux les bottes de ses employés. Le bénéficiaire trouve qu'il faut protéger la surface avant de refaire les planchers et il fallait les recouvrir. En d'autres termes, dit-il, il faut protéger l'assiette du travail. L'inspecteur Rocheleau intervient pour dire que, suite à son inspection, le bénéficiaire lui a montré les planchers mais il ne lui a pas indiqué avec précision les endroits où ce n'était pas fait selon les règles de l'art. Il lui a toutefois mentionné que, lors des réparations par l'entrepreneur, ce dernier aurait fait des dommages.

[44] Le bénéficiaire continue pour faire remarquer à l'arbitre qu'on ne lui a pas dit qu'il lui fallait montrer tous les endroits sur le plancher où il n'était pas satisfait. Quant à lui, la journée où il a rentré les meubles, il y avait déjà des égratignures. Lors des réparations, il a remarqué qu'il y avait des planches de bois franc traînant un peu partout même sur le comptoir de la cuisine.

[45] Le bénéficiaire termine en disant que les planchers, c'est son point essentiel. Il a notarié, nonobstant les corrections à faire, et sans les mentionner par écrit, sur la bonne foi de l'entrepreneur. L'arbitre conclut que cette entente verbale de changer les planchers entre le bénéficiaire et l'entrepreneur ne peut pas lier l'administrateur selon le Règlement.

[46] Au surplus, l'arbitre a regardé les planchers. En se tenant debout, il ne pouvait pas voir les égratignures. Toutefois, en se penchant et en y regardant de plus près, il a pu noter de légères égratignures ici et là, et, quant aux planches, il n'a pas pu déceler les endroits où elles avaient été changées.

[47] La preuve révèle plutôt que ce n'est pas un dommage véritable mais des égratignures d'utilisation normale pour un tel plancher. Le soussigné trouve que le bénéficiaire est sans aucun doute un perfectionniste; les planchers sont acceptables avec leur fragilité sous certains aspects.

LA RÉCLAMATION EST REJETÉE

[48] **Point 33: PLAQUE D'INTERRUPTEUR CROCHE À L'ENTRÉE**

[49] Ce point est réglé.

L'ARBITRE DONNE ACTE DU RÈGLEMENT AUX PARTIES

[50] Pour ce qui est des points **34, 35 et 36**, l'inspecteur Rochelesu a promis de revoir ces 3 points dès que la température sera assez froide pour faire les constatations.

[51] Les points **37 et 38** ont été abandonnés.

[52] Ensuite, le bénéficiaire, se tournant vers l'inspecteur Rocheleau, lui dit qu'il n'a pas inscrit dans sa décision toutes les demandes et toutes les réclamations qu'il faisait mais seulement une partie. M. Rocheleau témoigne à l'effet qu'il y avait énormément de pages de réclamations et qu'ils se sont entendus sur les documents sur lesquels ils devaient travailler. Et sur ce, le bénéficiaire intervient pour dire que, par exemple, les plafonds devaient être à une hauteur de 10 pieds. C'était bel et bien réclamé, à l'onglet 8, page 6 du deuxième document. Il a même dû payer 3 000\$ de plus pour avoir les plafonds à 10 pieds.

[53] Sur ce dernier point, le procureur de l'administrateur lui répond que, pour ce qui n'a pas été couvert dans la décision de l'administrateur par M. Rocheleau, le bénéficiaire peut faire une copie des points dénoncés et non traités; M. Rocheleau pourra alors traiter le tout et rendre une décision. Le procureur de l'administrateur demande au bénéficiaire de transmettre une lettre avec toutes les situations qui n'auraient pas été couvertes par l'administrateur.

[54] Il semble clair qu'il y a eu mésentente entre le bénéficiaire et l'inspecteur-conciliateur pour plusieurs réclamations sur lesquelles il n'y a pas eu de décision comme par exemple les plafonds. Comme ces points sont déjà dénoncés, l'arbitre conclut, à cause de l'imbroglie entourant le tout, que l'inspecteur-conciliateur devra, en équité (article 116 du Règlement), retourner chez le bénéficiaire et prendre une entente écrite quant aux points qui seraient encore en litige afin que la résolution du conflit complète.

Les Coûts

[55] Les coûts sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc..

Montréal, 14 novembre 2005



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)