

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

Mme Louise Olivier
Bénéficiaire

Et

Construction André Richard Inc.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ INC.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 072757 plainte 2

N° dossier SORECONI : 060405003

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Élie Sawaya, stagiaire en droit
Date(s) d'audience :	6 septembre 2006
Lieu d'audience :	Contrecoeur
Date de la décision :	4 octobre 2006

Identification des parties

Bénéficiaire :

Mme Louise Olivier
8452, Marie-Victorin
Contrecoeur, Qc
J0L 1C0

Entrepreneur :

Construction André Richard Inc.
630, Duvernay
Verchères, Qc
J0L 2R0

Administrateur :

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

[1] À la visite des lieux et à l'audition sont présentes les personnes suivantes : Mme Louise Olivier et M. Sandy Giobbi, entrepreneur général et expert de la bénéficiaire; M. André Richard de la compagnie Construction André Richard Inc. et M. Michel Hamel et M. Élie Sawaya, stagiaire en droit, représentant de l'administrateur de la Garantie.

[2] À la conférence préparatoire est dressée la liste des points en litige, à savoir :

- trottoir avant fissuré,
- drain de plancher à côté du chauffe-eau,
- odeurs à la hotte et dans le cagibi du chauffe-eau,
- bardeaux d'asphalte décollés à une lucarne.
- espacement limité pour les appareils de lavage,
- débit limité du robinet du lavabo.

[3] Dès la conférence préparatoire, l'administrateur s'objecte à ce que l'arbitre se saisisse du litige concernant le débit limité du robinet de l'évier, puisque l'administrateur n'a pas rendu de décision estimant qu'une inspection supplémentaire devait avoir lieu lorsque le phénomène se reproduirait.

[4] Selon la bénéficiaire, le phénomène de débit limité du robinet ne s'est pas reproduit de sorte que l'inspection complémentaire n'a pas eu lieu et que l'administrateur n'a pu rendre sa décision.

[5] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit que l'arbitre peut réviser les décisions de l'administrateur, décision qui n'a pas été rendue sur ce point en litige.

[6] Par ailleurs, la preuve démontre qu'il s'agit d'un incident isolé qui ne s'est pas reproduit.

[7] Dans les circonstances, l'arbitre soussigné ne peut intervenir sur ce point.

[8] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné n'a pu constater la présence d'un drain situé sous le chauffe-eau.

[9] Les plans et devis déposés à l'audience démontrent la présence d'un drain sous le chauffe-eau mais il serait recouvert par ce dernier.

[10] Le code du bâtiment prévoit que le drain du plancher doit être accessible en tout temps, ce qui n'est pas le cas présentement.

[11] L'administrateur de la Garantie à l'audience, affirme que des travaux doivent être faits pour rendre le drain accessible en tout temps.

[12] L'entrepreneur, quant à lui, s'en remet à la décision de l'arbitre.

[13] En conséquence, l'arbitre soussigné décide que l'entrepreneur devra faire les travaux nécessaires pour installer un drain dans la pièce du chauffe-eau et si le drain est déjà installé, l'entrepreneur devra faire les travaux nécessaires pour qu'il soit accessible en tout temps.

[14] L'entrepreneur, après les travaux, devra remettre les lieux dans leur état originel.

[15] Quant aux odeurs dans le cagibi du chauffe-eau, le fait de rendre le drain accessible permettra à la bénéficiaire de réaliser les travaux d'entretien requis, pour atténuer voire faire disparaître les odeurs provenant de ce drain.

[16] Il n'y a donc pas lieu, sur ce point, de modifier la décision de l'administrateur.

[17] Quant à l'espacement limité pour les appareils de lavage, la preuve révèle qu'il y a une différence notable entre les dimensions inscrites aux plans de la maison et les dimensions réelles.

[18] À la visite des lieux et à l'audience, une vérification des dimensions a été faite par l'expert de la bénéficiaire, l'inspecteur de l'administrateur et l'entrepreneur.

[19] Ces vérifications démontrent que la pièce pour recevoir les appareils de lavage est plus petite que celle démontrée au plan. Par exemple, la porte, qui devait mesurer 36 pouces, n'a que 28 pouces de largeur.

[20] Bien que cette petite pièce contienne actuellement des appareils de lavage superposés, il appert que l'accès aux robinets d'eau chaude et d'eau froide est extrêmement difficile, que le conduit d'évacuation d'air de la sècheuse n'a pu être installé qu'après des efforts considérables et que les appareils dépassent dans le cadre de la porte.

[21] Pour l'administrateur de la garantie, le présent litige est constitué d'une mésestimation contractuelle puisque le travail a été bien fait et que les matériaux utilisés sont de bonne qualité.

[22] L'entrepreneur, quant à lui, plaide qu'il s'est conformé aux dimensions qui lui ont été fournies par la bénéficiaire elle-même.

[23] Il affirme, de plus, que pour respecter les dispositions du code de plomberie, les dimensions de la pièce de lavage ont dû être légèrement modifiées.

[24] La bénéficiaire affirme, quant à elle, qu'elle a remis à l'entrepreneur les dimensions des appareils de lavage pour être certaine que la salle de lavage pourrait les contenir.

[25] Selon elle, elle n'a jamais demandé à l'entrepreneur de rapetisser la salle de lavage; au contraire, elle demandait l'installation de tablettes, ce qui est actuellement impossible vu les dimensions de la pièce.

[26] Pour l'arbitre soussigné, les dimensions actuelles de la salle de lavage ne correspondent pas aux dimensions indiquées sur les plans, ce qui fait en sorte que les robinets et le tuyau d'évacuation d'air sont pratiquement inaccessibles.

[27] De plus, la prétention à l'effet que la salle de lavage a les dimensions fournies par la bénéficiaire ne peut être retenue puisque le document déposé à cette fin tant par la bénéficiaire que par l'entrepreneur indique les dimensions des appareils de lavage et non les dimensions de la salle de lavage.

[28] Quant à l'administrateur de la Garantie qui soumet que le travail a été bien fait et qu'il s'agit d'un litige contractuel, l'arbitre soussigné estime plutôt que le travail fait ne correspond pas au travail qui aurait dû être fait, constituant ainsi une malfaçon.

[29] L'arbitre soussigné est donc d'avis que l'entrepreneur devra, à la satisfaction de la bénéficiaire, réaliser les travaux nécessaires pour que les dimensions de la salle de lavage soient conformes aux plans.

[30] De plus, après les travaux, l'entrepreneur devra remettre les lieux dans leur état original.

[31] Quant au débit limité du robinet du lavabo, la situation n'est survenue qu'à une seule reprise et ce, avant l'inspection du bâtiment qui a eu lieu le 28 février 2006.

[32] L'administrateur a réservé sa décision si la situation devait se reproduire.

[33] En l'absence de décision de l'administrateur, l'arbitre soussigné ne peut se prononcer, puisque l'arbitre a seulement le pouvoir de maintenir ou de réviser les décisions de l'administrateur.

[34] À l'extérieur du bâtiment, deux points sont en litige, à savoir : trottoir avant fissuré et bardeaux d'asphalte décollés à une lucarne.

[35] À la visite des lieux et à l'audience, un long débat pour déterminer si le trottoir visé par le présent litige était attaché au bâtiment ou en était détaché, ce qui l'exclurait de la couverture de la garantie.

[36] Bien que pertinente, la réponse à ce débat n'est pas essentielle à la solution du présent litige.

[37] En effet, à la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater qu'il s'agit d'une fissure minime qui, selon les affirmations de différents témoins, n'est pas modifiée depuis son apparition après le séchage du béton.

[38] De toute évidence, la fissure serait dû au comportement normal du béton lors du séchage.

[39] Le règlement sur le plan de garantie prévoit que les réparations rendues nécessaires pour un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements sont exclus de la garantie.

[40] Quant aux bardeaux d'asphalte décollés à une lucarne, l'arbitre soussigné doit d'abord disposer de l'objection préliminaire de l'administrateur de la Garantie qui soumet que la réclamation de la bénéficiaire lui a été soumise après l'expiration du délai pour ce faire, prévu au règlement sur le plan de garantie.

[41] L'article 10 du règlement prévoit qu'une malfaçon doit être soumise par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans les 6 mois de sa découverte.

[42] La preuve révèle que la bénéficiaire a dénoncé verbalement la situation à l'entrepreneur dès son apparition. Cependant, la dénonciation écrite à la Garantie n'a été faite que plus d'un an plus tard.

[43] Aucune présence d'impossibilité d'agir ou de dommage graduel n'a été faite.

[44] Compte tenu des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la réclamation de la bénéficiaire puisqu'elle a été présentée par écrit à l'administrateur après l'expiration du délai de 6 mois.

[45] Quant à la responsabilité de l'entrepreneur, le Code civil du Québec contient des dispositions spécifiques à cet effet, dispositions qui doivent être sanctionnées par un tribunal judiciaire et non par l'arbitre soussigné.

[46] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages et tenu compte du règlement, l'arbitre soussigné :

-ordonne à l'entrepreneur :

- de réaliser les travaux requis pour installer ou rendre accessible en Tout temps le drain sous le chauffe-eau,
- de réaliser les travaux requis pour que les dimensions de la salle de lavage soient, à la satisfaction de la bénéficiaire, conforme aux plans,
- qu'après la réalisation des travaux, l'entrepreneur remette les lieux dans leur état originel,
- de réaliser les travaux dans un délai de 60 jours à compter de la date de la présente décision,

-maintient les décisions de l'administrateur concernant :

- trottoir fissuré,
- odeurs à la hotte et au cagibi du chauffe-eau,
- bardeaux d'asphalte décollés à une lucarne,
- débit limite du robinet du lavabo.

-condamne l'administrateur à assumer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre