

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORÉCONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE HULL

DOSSIER N° : 061211001
(37839-1 GQH)

MONTREAL, le 14 août 2007

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

BRUNO DUBÉ

Bénéficiaire - Demandeur

c.
2752-2598 QUÉBEC INC. (Les Entreprises Laurent Labrie)

Entrepreneur - Défendeur

et
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur de la garantie - Défendeur

SENTENCE ARBITRALE

[1] Le bénéficiaire a passé contrat avec l'entrepreneur pour la construction d'une résidence à Gatineau.

[2] Alléguant que la construction comporte des malfaçons, et devant le refus de l'entrepreneur de les corriger, le bénéficiaire met en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie Qualité Habitation» administrée par La Garantie Habitation du Québec Inc. (La Garantie).

[3] La demande d'arbitrage est faite le 11 décembre 2006. La procédure d'arbitrage débute le 9 février 2007 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 10 avril 2007. L'audience a lieu le 31 mai 2007, précédée par une visite des lieux le même jour.

[4] Au début de l'audience préliminaire, les parties acceptent la nomination du soussigné comme arbitre. Elles reconnaissent la compétence de l'arbitre soussigné pour entendre et pour trancher le différend qui les oppose. Elles conviennent que la décision de l'arbitre les liera et conviennent de s'y conformer. Aux termes de la Loi, la sentence arbitrale est finale et sans appel (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2).

[5] À cette même occasion, l'arbitre rappelle aux parties que cet arbitrage est régi par les lois en vigueur dans la Province de Québec et par le Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement). Les règles de preuve et les règles de procédure sont celles du Code civil du Québec et du Code de procédure civile, assouplies pour favoriser la meilleure et toute l'administration de la preuve.

La demande d'arbitrage

[6] La demande d'arbitrage porte sur le point numéro 2 - PLANCHER DE BOIS DU SALON du rapport d'inspection daté du 13 novembre 2006.

[7] Le bénéficiaire réclame la correction des malfaçons. Il ne réclame pas les frais d'expert.

[8] Faute de preuve, la valeur de la demande d'arbitrage est estimée par le soussigné à moins de 4,000 \$.

Les faits

[9] La preuve documentaire non contredite soumise lors de l'audience révèle ce qui suit.

[10] Les parties signent le document INSPECTION - PRÉRÉCEPTION / FIN DES TRAVAUX - RÉCEPTION DU BÂTIMENT sous réserve de travaux saisonniers à compléter. Ce document, qui fixe la date de la fin des travaux au 28 avril 2006, est signé par l'entrepreneur le 25 avril et par le bénéficiaire le 27 avril 2006.

[11] Le document en question ne contient aucune mention quant à l'état des

planchers. La preuve n'indique pas non plus quand et comment la réclamation du bénéficiaire a été faite. Quoi qu'il en soit.

[12] La preuve testimoniale recueillie à l'audience permet d'apprendre que le plancher de bois franc du salon a dû être refait au complet. La raison n'est pas connue.

[13] Le salon et la cuisine constituent une aire ouverte. La porte d'entrée avant donne dans le salon, dans un coin. Un vestibule imaginaire est créé à l'entrée par une section de plancher de céramique coupée à angles. La division entre le salon et la cuisine est marquée par un changement de revêtement de plancher. Entre le vestibule et la cuisine, le plancher de bois franc est posé à la perpendiculaire entre deux moulures de transition : le cadrage qui rencontre la céramique et un réducteur entre le plancher du salon et celui de la cuisine, en préart.

[14] 13 rangées de planches sont posées entre le vestibule et la cuisine. C'est cette section du plancher qui fait problème. Le reste du plancher du salon n'est pas en question.

[15] Après la demande d'arbitrage, l'inspecteur inspecte le bâtiment résidentiel les 6 septembre et 13 octobre 2006 et rédige un rapport d'inspection concernant les demandes du bénéficiaire le 13 novembre 2006.

[16] L'inspecteur traite ainsi de la demande concernant le point numéro 2 - PLANCHER DE BOIS DU SALON :

"En vertu du texte de garantie, *La Garantie Qualité-Habitation* ne peut reconnaître les points suivants (sic) pour les raisons données à leur suite respective :

2 - PLANCHER DE BOIS DU SALON

Le bénéficiaire mentionne que le plancher de bois du salon a dû être refait par l'entrepreneur. Il mentionne que la réparation effectuée n'a pas été fait (sic) selon les règles de l'art à l'effet que le sous-traitant a dû couper les embouts de lattes du plancher à deux endroits alors que normalement, il aurait dû les couper à un seul endroit. Le bénéficiaire s'inquiète de la réparation effectuée et mentionne que les lattes de bois à ces endroits ne seront pas aussi solides et peuvent se soulever.

Nous avons rencontré, en date du 13 octobre 2006, Monsieur Laframboise, fournisseur du plancher de bois, dans le but de comprendre la raison que son installateur lui a expliqué (sic) afin de justifier une telle procédure de correction. Toutefois, en retournant de nouveau chez le bénéficiaire, ce dernier nous a expliqué que la procédure d'installation invoquée par l'installateur n'avait pas été celle exécutée. En effet, nous constatons que la réparation a débuté le long du mur de la chambre pour

se terminer le long du mur extérieur.

Bien que nous ne comprenions vraiment la procédure utilisée par l'installateur, ce dernier a une obligation de résultat et nous ne pouvons qu'affirmer que le résultat obtenu est satisfaisant. Par contre, il est à noter que la garantie au niveau du plancher de bois du salon est reportée à compter de la date de réparation pour les termes indiqués au contrat de garantie."

Par conséquent, *La Garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat."

[17] Non satisfait de cette décision de l'administrateur de la garantie, le bénéficiaire demande l'arbitrage.

[18] L'entrepreneur et l'administrateur de la garantie contestent la demande du bénéficiaire sur le fond même de cette réclamation.

Discussion

A) La loi des parties

[19] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

[20] Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat de cautionnement par lequel La Garantie Habitation du Québec Inc. garantit l'exécution des travaux convenus par un entrepreneur en construction. Ce contrat est à la fois un cautionnement d'exécution, garantissant la complète exécution des travaux, et un cautionnement contre les malfaçons, garantissant la qualité des travaux exécutés.

[21] Ce contrat de cautionnement est un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[22] C'est un contrat conditionnel et limitatif en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties qu'elle offre et quelles sont ces garanties.

[23] C'est aussi un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs qui impose cette intégralité.

[24] À cet égard, il est utile de reproduire l'article 10 du Règlement traitant de la garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception... ;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception...;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons ;

..."

(Les soulèvements sont du Tribunal d'arbitrage).

[25] Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et les buts visés par le législateur l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve :

"3 Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui sont établis et être approuvé par la Régie [du bâtiment du Québec].

4 Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5 Toute disposition d'un plan de garantie qui est incompatible avec le présent règlement est nulle.

...

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations... à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

...

105 Une entente [suivant la médiation] ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

...

138 Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

139 Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140 Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement."

[26] L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme cette classification :

"6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes c, k et r de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[27] Et l'article 1384 du Code civil du Québec en fait, à certaines conditions, un contrat de consommation :

"1384. Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite."

[28] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La Garantie Habitation du Québec Inc. dans le cadre du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un contrat de cautionnement réglementé. C'est aussi un contrat s'inscrivant au titre des lois de la protection du consommateur et, à certaines conditions, un contrat de consommation. Enfin, c'est un contrat d'ordre public.

[29] C'est en gardant à l'esprit toutes ces considérations et en s'appuyant sur les textes de loi que le Tribunal d'arbitrage analyse les questions qui lui sont soumises.

B) Analyse

[30] Comme l'explique l'inspecteur dans son rapport précité, le bénéficiaire démontre que les lattes de chaque rangée de planches ont été coupées au deux bouts et au centre, pour les ajuster le long des moulures et au centre du plancher. La coupe a éliminé la languette et la rainure aux embouts des lattes. Il explique que les lattes du centre ne sont pas interreliées, ce qui rend le plancher moins solide. De plus, les deux planches du centre ne sont pas exactement au même niveau, ce qui rend les bords accrochants et coupants, constituant un danger de blessure. Contre interrogé, il admet

que le plancher est très beau mais il n'aime pas la méthode de pose utilisée pour les raisons mentionnées plus haut.

[31] Rock Therrien est l'expert en plancher retenu par le bénéficiaire. Il explique que la technique utilisée, de fermeture des rangs de planches par le centre, est peu commune mais qu'il l'a déjà vue. Ce n'est pas la meilleure technique, dit-il, et il existe une technique plus simple. Par ailleurs, pour atténuer l'effet de la coupe au centre qui rend la planche plus accrochante, il prétend que les lattes auraient dû être sablées. Contre interrogé, il affirme que si la coupe au centre occasionne une planche plus accrochante, elle n'est pas pour autant coupante ; le plancher tel que construit est solide et la technique utilisée n'aura pas d'effet sur la durée de vie du plancher.

[32] Richard Pion est le poseur de plancher. Il a posé les planchers les deux fois selon la même méthode qu'il utilise depuis 1998. Comme les lattes doivent être posées entre deux moulures, elles doivent être ajustées très précisément au cadrage de céramique et au réducteur, pour fermer le rang par le centre, car un écart aussi petit que 1/32 de pouce serait très visible à ces endroits. La finition aux deux bouts est donc plus esthétique de cette façon. Au centre, les lattes sont collées et un joint bien fait ne paraît pas et est très solide. Il n'a pas limé les embouts du centre pour recréer le joint en "V" car le bois utilisé est teint et préverni, ce qui aurait eu pour effet de présenter une facette décolorée.

[33] La visite des lieux a permis à l'arbitre soussigné d'examiner le plancher et de constater que si les joints du centre présentent à quelques endroits une dénivellation entre les lattes, elle n'est pas plus élevée que 1/64 de pouce. Cette dénivellation ne se perçoit presque pas sauf en y regardant de près et le coup d'œil général n'est pas inesthétique.

[34] Par ailleurs, la preuve est complètement déficiente quant au mode de transmission de la propriété. S'agit-il d'un contrat d'entreprise (contrat de construction) ou de la vente d'un bâtiment déjà construit ?

[35] La seule certitude, c'est que le plancher a dû être refait alors que monsieur Dubé occupait les lieux. Il faut présumer qu'il en était alors le propriétaire.

[36] Le Code civil du Québec régit le contrat d'entreprise aux articles 2098 et suivants. L'article 2099 édicte que l'entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution du contrat. L'article suivant indique cependant que l'entrepreneur a une obligation de résultat. Il est tenu de réaliser l'ouvrage conformément aux usages et aux règles de son art.

[37] Le Tribunal d'arbitrage retient que le bénéficiaire reconnaît que l'aspect du plancher est très beau. De l'expert Therrien, il retient que le plancher tel que construit est solide et que la technique utilisée n'aura pas d'effet sur la durée de vie du plancher. Il retient aussi les explications données par Richard Pion concernant sa méthode de travail. Il retient enfin l'opinion de l'inspecteur qui, après avoir examiné le plancher et

rappelé que l'entrepreneur a une obligation de résultat pour la livraison de l'ouvrage, déclare que "*le résultat obtenu est satisfaisant.*"

[38] Compte tenu du résultat obtenu, le Tribunal d'arbitrage ne peut considérer la réclamation du bénéficiaire au motif qu'il est en désaccord avec la méthode de pose du plancher utilisée ; méthode qui appartient à l'entrepreneur.

[39] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de rejeter la réclamation du bénéficiaire quant au point numéro 2 - PLANCHER DE BOIS DU SALON du rapport d'inspection daté du 13 novembre 2006.

[40] Pour terminer, le Tribunal d'arbitrage relève qu'à la fin de l'audience sur la question en litige, le bénéficiaire a indiqué qu'il voulait aussi que le Tribunal d'arbitrage considère la question du revêtement souple de plancher. Cette question a été traitée au point numéro 1 de son rapport d'inspection par l'inspecteur qui a donné raison au bénéficiaire et exigé que l'entrepreneur corrige les travaux derrière le réfrigérateur. Le bénéficiaire aurait voulu que soit discutée la question du revêtement de plancher mais sur une toute autre question que ce sur quoi l'administrateur de la garantie s'est prononcé. Or la juridiction du Tribunal d'arbitrage est de réviser les décisions de l'administrateur de la garantie. Celui-ci ne s'étant pas prononcé sur la question, le Tribunal d'arbitrage n'a pas juridiction pour en traiter.

C) Frais d'arbitrage

[41] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

"Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts."

[42] Le bénéficiaire n'ayant obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'arbitre doit partager les frais de l'arbitrage entre ce premier et l'administrateur de la garantie.

[43] La valeur de la réclamation étant estimée à moins de 4,000 \$, la réclamation s'apparente à une demande de la juridiction de la division des petites créances. En conséquence, le Tribunal d'arbitrage limite les frais à supporter par le bénéficiaire aux frais qu'il aurait eu à payer pour une réclamation devant la dite cour, soit 121 \$. Le bénéficiaire doit payer le dit montant et l'administrateur de la garantie doit payer le solde.

[44] PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[45] **REJETTE** la réclamation du bénéficiaire quant au point numéro 2 - PLANCHER DE BOIS DU SALON du rapport d'inspection daté du 13 novembre 2006.

[46] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage partagés entre le bénéficiaire pour un montant de 121 \$ et La Garantie Habitation du Québec Inc. pour le solde, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.

Pour le bénéficiaire :
Bruno Dubé personnellement

Pour l'entrepreneur :
Laurent Labrie, président

Pour l'administrateur de la garantie :
Me Avelino de Andrade

Date d'audience : 31 mai 2007