

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
Constitué 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)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Entre Madame Michèle Larouche

c. 9134-6783 Québec Inc. (Habitations Montérégiennes)
Entrepreneur

Et La Garantie Habitation du Québec Inc.
Administrateur du plan de garantie

N° dossier Garantie : 37264-1
N° dossier SORECONI: 061218001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Méryneau
Pour la bénéficiaire :	Madame Michèle Larouche
Pour l'entrepreneur :	M. Pierre-André Beaulieu
Pour l'administrateur :	Me Avelino De Andrade
Date d'audience :	27 mars 2007
Lieu d'audience :	Résidence de la bénéficiaire
Date de la décision :	27 avril 2007

[1] Avant l'ouverture de l'audition, l'arbitre explique les règles de procédure de base qu'il appliquera au cours de l'audition. Il rappelle que le fardeau de la preuve appartient à la partie qui appelle de la décision de l'administrateur. En d'autres termes, la bénéficiaire doit fournir les raisons pour lesquelles l'arbitre devrait changer une décision de l'administrateur.

[2] Les éléments suivants de la décision du 29 novembre 2006 de l'administrateur sont contestés par la bénéficiaire :

1. Parquet de bois : Plancher de la chambre des maîtres
8. Parquet de bois : Premier plancher
9. Parquet de bois : Bombement du deuxième plancher
- 10 : Porte d'entrée principale : embossée
11. Armoire de cuisine : finition du dessus
12. Porte d'entrée du sous-sol : cernes

[3] L'arbitre, en compagnie des représentant des parties, fait un examen visuel des éléments faisant l'objet de la décision de l'administrateur qui sont contestés par la bénéficiaire.

1. Parquet de bois : Plancher de la chambre des maîtres

Preuve-bénéficiaire

[4] Madame Larouche convient que les travaux correctifs ordonnés par l'administrateur qui devaient être exécutés par l'entrepreneur n'ont pas été faits parce qu'elle ne croyait pas que la correction des espacements entre les lattes pouvait être faite sans procéder au remplacement du plancher.

Preuve-entrepreneur

[5] Le procureur de l'administrateur fait remarquer que la bénéficiaire n'a pas de raison d'appeler de la décision sur l'élément numéro 1 de sa réclamation puisque la décision de l'administrateur lui est favorable. Toutefois, il rappelle que la méthode et les moyens de faire la correction sont la responsabilité de l'entrepreneur. La bénéficiaire pourra toujours faire une nouvelle réclamation auprès de l'entrepreneur et de l'administrateur si elle n'est pas satisfaite du résultat des travaux.

8. Parquet de bois : Premier plancher

Preuve-bénéficiaire

[6] La bénéficiaire fait remarquer que, malgré la réfection du plancher, des lattes du plancher dans l'espace entre le salon et la salle à manger ont l'apparence « d'écailles de poisson » à cause des bulles sur la surface de finition. Elle dénonce l'espacement trop large, à son avis, entre les lattes et demande le remplacement du plancher.

Preuve-entrepreneur

[7] Suite au témoignage de l'inspecteur Michel Labelle, Me De Andrade argumente que la situation devrait se résorber à partir du mois d'avril lorsque le taux d'humidité relative reviendra à la normale.

9. Parquet de bois : Bombement du deuxième plancher

Preuve-bénéficiaire

[8] La bénéficiaire démontre qu'il y a un dénivellement entre certaines lattes du plancher de la chambre des maîtres causés, à son avis, par un espacement trop considérable entre deux lattes. Cette différence entre le niveau de ces lattes rend la surface inégale. Ce dénivellement est très perceptible lorsqu'elle marche pieds nus.

Preuve-entrepreneur

[9] Suite au témoignage de l'inspecteur Michel Labelle et aux remarques de l'entrepreneur, Me De Andrade argumente de nouveau que la situation devrait se résorber à partir du mois d'avril lorsque le taux d'humidité relative reviendra à la normale.

10 : Porte d'entrée principale : embossée

Preuve-bénéficiaire

[10] La bénéficiaire a constaté la présence de deux bosses sur la porte d'entrée peu de temps après les travaux de réfection du plancher du salon. Elle affirme solennellement qu'elle n'est pas responsable de ces dommages. Cependant, elle ne peut pas identifier l'auteur ou la cause du dommage. Ces bosses n'étaient pas visibles lors de la réception.

Preuve-entrepreneur

[11] L'inspecteur Labelle, quant à lui, ne peut établir le lien de responsabilité pour la présence de ces bosses. Il croit que ce dommage aurait dû être dénoncé lors de la réception du bâtiment.

11. Armoire de cuisine : finition du dessus

Preuve-bénéficiaire

[12] La bénéficiaire indique le trou au dessus de l'armoire de cuisine. Il s'agit, à son avis, d'une ouverture pratiquée par l'entrepreneur dans le mur. Cette ouverture n'a pas été refermée.

Preuve-entrepreneur

[13] L'entrepreneur affirme que toutes les maisons qu'il construit ont de telles imperfections du côté du mur mitoyen. L'inspecteur Labelle affirme que ce trou n'affecte pas l'étanchéité du mur. Me De Andrade ajoute que la situation dénoncée est une malfaçon apparente minime qui est conforme au seuil de tolérance de l'industrie de la construction.

12. Porte d'entrée du sous-sol : cernes

Preuve-bénéficiaire

[14] La bénéficiaire affirme avoir vu des traces d'humidité sous le seuil de la porte du sous-sol lorsqu'il y a de grandes pluies. Elle craint que des infiltrations d'eau ne se produisent dans l'avenir.

Preuve-entrepreneur

[15] L'entrepreneur dépose un document signé par la bénéficiaire par lequel elle tient non responsable l'entrepreneur pour tout dommage résultant de l'installation de la porte du sous-sol à sa demande. L'inspecteur Labelle n'a pas noté un manque d'étanchéité lors de son inspection en pleine saison des pluies. Me De Andrade ajoute qu'il n'y a pas de dommage et qu'il ne peut y avoir de réclamation.

Analyse de la preuve et décision

1. Parquet de bois : Plancher de la chambre des maîtres

[16] En l'absence de son expert, la bénéficiaire n'a pu faire la preuve que l'application de la décision de l'administrateur sur ce point, décision qui lui est favorable, ne pourrait pas donner des résultats satisfaisants.

[17] **En conséquence**, l'arbitre ordonne à l'entrepreneur de donner suite à la décision de l'administrateur du 29 novembre 2006 sur ce point. La bénéficiaire permettra à l'entrepreneur de faire ces travaux.

8. Parquet de bois : Premier plancher

[18] L'arbitre retient l'argumentation du procureur de l'administrateur à l'effet que les lattes de bois francs devraient retrouver leur état normal lorsque le taux d'humidité relative sera stabilisé après la saison froide pendant laquelle le chauffage contribue à réduire le taux d'humidité. Toutefois cette prétention de l'administrateur devra être vérifiée.

[19] **En conséquence**, l'arbitre ordonne à l'administrateur de procéder à une nouvelle inspection au cours du mois d'août 2007 afin de s'assurer :

1° que l'espace entre les lattes est redevenu normal, et;

2° que les bulles donnant l'apparence « d'écaillés de poisson » à la finition du plancher sont disparues, et;

3° que, dans le cas contraire, une nouvelle décision soit rendue ordonnant à l'entrepreneur de faire les travaux requis pour éliminer les espacements anormaux entre les lattes et éliminer l'apparence « d'écaillés de poisson » de la finition de la surface.

9. Parquet de bois : Bombement du deuxième plancher

[20] L'arbitre retient l'argumentation du procureur de l'administrateur à l'effet que les lattes de bois francs devraient retrouver leur état normal lorsque le taux d'humidité relative sera stabilisé après la saison froide pendant laquelle le chauffage contribue à réduire le taux d'humidité. Toutefois cette prétention de l'administrateur devra être vérifiée.

[21] **En conséquence**, l'arbitre ordonne à l'administrateur de procéder à une nouvelle inspection au cours du mois d'août 2007 afin de s'assurer:

1° que l'espace entre les lattes est redevenu normal et que la différence de niveau entre les lattes est éliminée, et

2° que, dans le cas contraire, une nouvelle décision soit émise ordonnant à l'entrepreneur de faire les travaux requis pour éliminer les espacements anormaux entre les lattes et pour éliminer la différence de niveau entre les lattes.

10 : Porte d'entrée principale : embossée

[22] La réclamation de la bénéficiaire est irrecevable en vertu du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs puisqu'il ne s'agit pas d'une malfaçon décelable à la réception, ni d'un vice caché ni d'un vice de construction.

11. Armoire de cuisine : finition du dessus

[23] L'arbitre retient la réclamation de la bénéficiaire puisqu'il s'agit d'une « malfaçon apparente minime », comme la décrit le procureur de l'administrateur, mais qui n'a pu être dénoncée lors de la réception. L'arbitre, en effet, a du monter sur une chaise pour constater la malfaçon qui, selon Me De Andrade, est « conforme au seuil de tolérance de l'industrie de la construction » mais qui dépasse nettement celui de l'arbitre.

[24] **En conséquence**, l'arbitre ordonne à l'entrepreneur de terminer la construction et la finition du mur au dessus de l'armoire de la cuisine selon les règles de l'art.

12. Porte d'entrée du sous-sol : cernes

[25] Comme aucun dommage n'a pu être constaté par les personnes présentes lors de l'audition, il ne peut y avoir de réclamation.

[26] **En conséquence**, l'arbitre maintient la décision de l'administrateur sur cet élément de sa décision du 29 novembre 2006.

Coûts d'arbitrage

[27] En raison des dispositions de l'article 123 du Règlement, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 27 avril 2007.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claude Mélineau', is written on a light green rectangular background.

Claude Mélineau, arbitre