

Le 30 janvier 2001

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

MONSIEUR JACQUES E. OUELLET
ARBITRE

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

M. ANDRÉ MARIER
représenté par Me Mark Savard
Appelant

HABITATIONS GERMAT INC.
représenté par MM. Michel et
Rosaire Mathon
Entrepreneur

ET

LA NOUVELLE GARANTIE DES MAISONS NEUVES
DE L'APCHQ

Administrateur du plan de garantie
Représenté par Me Jacinthe Savoie et
M. Richard April, inspecteur
Mis en cause

DÉCISION DE L'ARBITRE

Le 5 avril 1999, l'appelant signait un contrat préliminaire de l'APCHQ par lequel il promettait d'acheter un immeuble situé au 556, rue Damien-Cyr, Ste-Rose, Ville de Laval. L'entrepreneur acceptait ce même contrat le 6 avril 1999.

Le 17 juin 1999, l'appelant procède à la réception du bâtiment en compagnie d'une représentante de l'entrepreneur, madame Line Laliberté. Tous les deux signent alors la Déclaration de réception du bâtiment portant en annexe une liste d'éléments à parachever ainsi qu'une liste d'éléments à corriger et à réparer.

Enfin, le 18 juin 1999, devant le notaire Bruno Cloutier, l'appelant et la représentante de l'entrepreneur, madame Johanne Mathon, signent le contrat de vente officiel.

Le 24 mai 2000, l'appelant fait parvenir à l'entrepreneur et à l'APCHQ une dénonciation écrite faisant état de son insatisfaction reliée à la construction de son bâtiment et exigeant la correction de « défauts » identifiés par lui au même document.

M. Richard April, inspecteur du Service d'inspection et de conciliation de l'APCHQ, procède à une inspection des lieux le 1^{er} septembre 2000, accompagné de l'appelant et de représentants (2) de l'entrepreneur. M. April fait parvenir son rapport aux parties impliquées le 11 septembre 2000.

L'appelant conteste en partie le rapport de l'inspecteur et fait parvenir un formulaire de demande d'arbitrage à Soréconi, Société pour la résolution des conflits inc., le 21 septembre 2000.

Le soussigné est désigné comme arbitre le 4 octobre 2000.

Suite à une demande conjointe de la part des procureurs de l'appelant et du mis en cause, l'arbitre accepte de prévoir une audience le 5 décembre 2000, excédant ainsi les délais prescrits à l'article 117 du Règlement sur le plan de garantie.

CONSIDÉRATIONS PRÉLÉMINAIRES

- 1 - Les parties reconnaissent et acceptent que le présent arbitrage est relié au Rapport d'inspecteur du 11 septembre 2000 émis par monsieur April, reproduit ci-après en annexe.
- 2 - Me Mark Savard demande que soient entérinés, par l'arbitre, les points 1 à 10 du rapport, favorables à l'appelant. L'entrepreneur et le mis en cause n'apportent aucune objection.
- 3 - Me Savard indique que le "point 11" demeure en litige, mais que l'appelant acceptera que l'arbitre tranche entre les deux (2) options recommandées par monsieur April. Les autres parties impliquées acquiescent à cette demande.
- 4 - Par ailleurs, Me Savard établit que, des points 11 à 24, demeurent en litige les points 12, 13, 15, 16, 19 et 20.
- 5 - Me Savard informe qu'il appellera André Marier comme témoin ainsi que M. Jean-Claude Faucher comme témoin-expert.
- 6 - Me Savoie fera témoigner Richard April, inspecteur.
- 7 - L'entrepreneur n'aura pas de témoins, si ce n'est que ses deux (2) représentants participeront aux délibérations.
- 8 - Enfin, aucune objection préliminaire n'est soulevée par les parties. Le mis en cause demande l'exclusion du témoin-expert Faucher, pour le temps que durera le témoignage de l'appelant, ce qui est agréé par Me Savard.

PREUVE, ARGUMENTATION ET DÉCISION

Afin de garder le texte concis, l'arbitre se propose de traiter chaque point faisant objet de l'arbitrage séparément, dans le même ordre suivi par l'inspecteur, et d'énoncer ses décisions et les motifs de chacune, point par point.

* Points 1 à 10

La requête de l'appelant n'ayant été contestée ni par l'entrepreneur ni par le mis en cause, l'arbitre entérine le règlement intervenu entre les parties concernant les points 1 à 10 du rapport de l'inspecteur, dans son intégralité.

* Point 11 - Porte d'entrée brisée

Les parties s'entendent pour s'en remettre à l'arbitre pour trancher entre les deux (2) options prévues au rapport de l'inspecteur.

L'appelant demande que la porte soit remplacée. Par une soirée très froide (-20°C., dit-il) de l'hiver 1999-2000, il dut quitter son domicile. À son retour, il ne put entrer dans son domicile, la poignée de la porte d'entrée ne fonctionnant pas. Il n'avait aucune autre façon de pénétrer à l'intérieur que par cette entrée. Il était tard (22 hres, dit-il) et il lui était aussi impossible d'obtenir assez rapidement les services de quiconque pouvant le tirer de son embarras. Il avait « très froid »; il décida donc de « défoncer » la porte, causant ainsi des dommages assez importants à la porte. Il croit qu'une réparation ne saurait rendre à la porte sa solidité et sa qualité. L'entrepreneur est d'avis que l'appelant aurait pu régler son problème autrement qu'en défonçant la porte. Il ne voit pas pourquoi il devrait, dans les circonstances, encourir les frais d'une porte neuve.

L'arbitre croit bien que l'appelant a posé un geste excessif. Il a sans doute paniqué. Néanmoins, ni l'inspecteur ni l'entrepreneur ne rejettent catégoriquement la réclamation. Le libellé de la décision de l'inspecteur peut même s'interpréter dans le sens qu'advenant une réparation non réussie ou inadéquate, « le cas échéant », la porte sera remplacée. On ne dit pas : réparée à la satisfaction du client. De plus, nul intervenant, et principalement l'entrepreneur, n'a tenté de démontrer avec assurance et conviction que la réparation réussirait.

Par conséquent, l'arbitre est d'avis qu'on ne devrait pas agir par étape dans ce cas-ci et statue que la porte d'entrée soit remplacée par l'entrepreneur.

* Point 12 Imperfections au fini des murs de placoplâtre en général.

* Point 13 Dimensions du salon par rapport aux plans.

Considérant les articles pertinents du Code Civil, du Plan de garantie, du Contrat de Garantie, et compte tenu de l'état actuel de la jurisprudence dans ce domaine, ne pourrait être renversée la décision de l'inspecteur sur ces points 12 et 13 qu'uniquement si ces situations ne pouvaient être dénoncées au moment de la réception, étant alors non apparentes. De toute évidence, ces situations n'apparaissent pas à la liste des éléments à parachever ainsi que ceux à corriger et réparer, attachée à la Déclaration de réception du bâtiment signée par l'appelant et la représentante de l'entrepreneur, Line Laliberté, en date du 17 juin 2000.

L'appelant témoigne et dépose une série de onze (11) photographies qu'il affirme avoir prises dans différentes pièces de sa maison, en ajoutant qu'aucune situation n'est photographiée deux (2) fois. Ces photos révèlent de façon assez frappante divers défauts au niveau du fini des murs de placoplâtre et des malfaçons reliées à la peinture, au sablage et autres. Il dit qu'il n'avait pas remarqué ces défauts lors de l'inspection de réception, car ils n'étaient pas évidents. C'est seulement le soir, avec un éclairage adéquat, que le tout pouvait être remarqué. Interrogé, il admet avoir utilisé un « flash » pour prendre les photos.

Quant aux dimensions du salon par rapport au plan, l'appelant déclare qu'il a pris conscience du fait que le salon était plus petit suite à son déménagement, alors qu'il constatait que tous ses meubles ne pourraient y prendre place. Il ajoute qu'un peu plus tard, il remarqua que sa salle à manger semblait plus grande. Il en conclut qu'à son insu l'entrepreneur avait déplacé la cuisine, modifiant aussi les dimensions des pièces adjacentes, cuisine et salon, de façon significative. Il termine en affirmant qu'il n'avait rien demandé de tout ceci à l'entrepreneur.

Sur ces deux (2) points, 12 et 13, le mis en cause et l'entrepreneur font porter leurs interventions respectives davantage sur l'entière possibilité qu'avait l'appelant de dénoncer les malfaçons en question au moment de l'inspection de réception ou dans les trois (3) jours suivants.

L'arbitre croit de même. L'évidence de la mauvaise finition des murs est probante. Il ne s'agit pas uniquement de petites bavures ou d'égratignures mineures. Une inspection plus attentive aurait sans doute permis d'identifier un bon nombre de ces malfaçons. Quant aux changements relatifs aux dimensions du salon, de la cuisine et de la salle à manger, l'appelant en était parfaitement au courant puisqu'il avait lui-même discuté de ces changements avec M. Rosaire Mathon, représentant de l'entrepreneur, et qu'il avait co-signé avec ce dernier un croquis du plan révisé du rez-de-chaussée de sa maison. Une copie de ce document montrant clairement les deux (2) signatures fut déposée en preuve par l'entrepreneur. L'appelant ne reconnut pas avoir signé ce document dans un premier temps, mais se contredit par la suite, rendant ainsi son témoignage peu crédible.

Enfin, l'appelant tenta d'expliquer qu'au moment de l'inspection de réception de sa maison le 17 juin 1999, il était bousculé par les événements. Sa maison lui était livrée quelques jours en retard; il devrait faire l'inspection le matin du 17 juin; il avait rendez-vous chez son notaire dans l'après-midi afin de signer l'acte de vente (ce qui fut effectivement fait le lendemain, le 18 juin 1999, comme l'atteste une copie de l'acte de vente déposée en preuve); et, enfin, le déménagement se faisait le lendemain.

L'appelant connaissait ses obligations et il ne pouvait les ignorer. L'arbitre est d'avis qu'il aurait pu dénoncer les problèmes liés aux points 12 et 13, lors de l'inspection de réception, aussi bien qu'il a par ailleurs dénoncé les problèmes et les malfaçons notés aux listes de parachèvements et d'éléments à corriger et à réparer, apparaissant au document de Déclaration de réception du 17 juin 1999. Son excuse, à l'effet qu'il était pressé par les événements à ce moment-là ne peut être acceptée. L'arbitre rejette donc ses requêtes reliées aux points 12 et 13 du Rapport de l'inspecteur du 11 septembre 2000.

* **Point 15** Couleur du coulis de céramique à l'entrée.

* **Point 16** Couleur du coulis de céramique au plancher ainsi qu'à la baignoire de la salle de bain.

L'inspecteur rejeta ces deux (2) réclamations de l'appelant en alléguant qu'elles ne pouvaient être reconnues dans le cadre du mandat de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, vu qu'elles ne pouvaient être considérées comme des malfaçons, tel que défini au contrat de garantie. Il conclut ainsi, car la situation observée sur place concernant la différence de ton du coulis lui apparaissait acceptable et raisonnablement conforme aux « règles de l'art ».

Il est à noter que le mis en cause ne soulève pas, sur ces points 15 et 16, la question de leur dénonciation au moment de l'inspection de réception du bâtiment.

Puisque exécuter un travail suivant les règles de l'art signifie bien le faire, ou encore faire une bonne construction, il faut voir ce qui en est sur ces deux (2) points en litige.

En ce qui a trait à la couleur du coulis de céramique à l'entrée, la photographie déposée montre bien une certaine différence entre l'échantillon et la situation existante. Toutefois, l'harmonie entre la couleur du coulis et celle des tuiles n'est pas choquante, elle est même très acceptable. La couleur du coulis apparaît être uniforme et le coulis semble avoir été

bien appliqué. Sur ce point 15, il faut conclure que le travail a été fait suivant les règles de l'art; l'arbitre entérine donc la décision de l'inspecteur.

Concernant le point 16, Couleur du coulis de céramique au plancher ainsi qu'à la baignoire de la salle de bain, l'arbitre maintient aussi la décision de l'inspecteur quant au plancher.

Il y a bien ce petit défaut signalé par l'appelant, mais un travail acceptable suivant les règles de l'art ne signifie pas un travail parfait; à plus forte raison quand le défaut est minime et ne gâche pas la qualité de l'ensemble du travail.

Par ailleurs, il n'en est pas ainsi vis-à-vis la baignoire. Le coulis de céramique n'est pas de la même teinte sur toute la surface. La photographie déposée par l'appelant le montre bien et le témoin-expert appelé par celui-ci a corroboré cet état de fait lors de son témoignage. Et il ne s'agit pas ici d'un petit défaut.

Qu'en est-il, par ailleurs, de l'état de fait que la couleur du coulis n'est pas celle prévue aux plans et devis de la maison achetée. L'appelant voulait une couleur différente (rose pâle); l'entrepreneur lui a dit qu'alors il devait acheter le coulis et le fournir à l'entrepreneur, lequel le ferait appliquer par le sous-entrepreneur qu'il utilisait. L'appelant insiste pour dire qu'il s'est procuré le coulis chez le marchand recommandé par l'entrepreneur et qu'il a respecté les spécifications du produit fourni aussi par l'entrepreneur. On ne peut douter de son témoignage et nul ne le contredit.

L'appelant a fait ce qu'on lui disait de faire. On ne peut lui imputer le travail incorrect; il ne l'a pas exécuté.

L'arbitre accepte que sur ce point le travail n'a pas été exécuté suivant les règles de l'art. L'entrepreneur devra donc reprendre l'application du coulis autour de la baignoire, en respectant ce que voulait l'appelant et en assumant tous les frais reliés à l'achat du coulis et à son application.

* **Point 19** Épaisseur de l'isolant dans le vide sous toit.

Sur ce point, le témoin-expert de l'appelant, monsieur Faucher, et l'inspecteur April ont fait état de leurs observations reliées à l'épaisseur de l'isolant. Tous les deux ont inspecté ces travaux et chacun a procédé à des mesurages de l'épaisseur de l'isolant à différents endroits dans le vide sous toit.

Leurs conclusions diffèrent quelque peu tout en étant tout près l'une de l'autre, quant à la moyenne des épaisseurs d'isolant mesurées. M. Faucher dit que c'est entre 7 et 8 pouces d'épaisseur en moyenne alors que M. April cite 8 pouces. M. Faucher dit avoir fait « une dizaine » de mesurages, à divers endroits sous le toit, et M. April mentionne « cinq (5), six (6) mesurages ». Les deux (2) ont également mesuré à un endroit « piétiné », et pour les deux (2), les mesurages les plus bas s'y retrouvaient, soit 7 pouces pour M. Faucher et 8 pouces pour M. April.

M. Faucher affirme qu'à 7 pouces d'épaisseur, on est « un peu en-deçà » de la Loi sur l'économie d'énergie (1983); M. April dit qu'à 8 pouces « on répond aux normes ». Ce dernier témoigne encore à l'effet que l'implication d'être à 7 pouces en moyenne comparée à 8 pouces est très négligeable. Il quantifie ceci en disant que cette perte pourrait équivaloir à un coût additionnel de six (6) à (7) dollars annuellement.

Enfin, interrogé, l'appelant reconnut avoir installé une antenne et il ne nia pas l'affirmation faite que là se trouverait l'explication du piétinement identifié par MM. Faucher et April.

En conséquence, l'arbitre accepte l'opinion de l'inspecteur April et, reconnaissant l'impact minimal de la perte possible d'énergie, il rejette la requête de l'appelant sur ce point 19.

* **Point 20** Absence de muret de soutènement à l'avant.

L'appelant formule sa requête ainsi : « manque mur de soutènement pour retenir le sol dû à la hauteur du balcon ».

Il s'agit ici de la partie avant du bâtiment. Le terrassement doit être fait. L'appelant dit qu'il ne peut être exécuté car un mur ou muret doit être fait, afin de retenir le sol et empêcher l'érosion.

L'entrepreneur et l'appelant ont discuté ce point. L'entrepreneur affirme que l'appelant a opté pour un muret et il fut clairement établi que c'était « hors contrat ». L'entrepreneur, par Michel Mathon, déclare que le client devait faire les travaux requis pour « mettre sa maison en ordre », incluant paysagement, muret, rampe, etc. Il affirme que l'appelant aurait dit plus tôt « qu'il savait que c'était à lui de faire ça. » M. Mathon affirme en outre que comme entrepreneur, « il avait fait tout ce qui avait été demandé et prévu ».

Enfin, le règlement sur le plan de garantie est très spécifique quant à la définition d'un bâtiment à l'article 1 ainsi qu'au chapitre II, section II, sous-section 1, II, Exclusions de la garantie, alinéa 12.9, stipulant que sont exclus de la garantie « tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs..... ». Ces stipulations ne sont accompagnées d'aucune exception. L'arbitre doit s'y soumettre et ne peut que rejeter la requête de l'appelant sur ce point.

SYNTHÈSE

L'ARBITRE entérine le règlement intervenu entre les parties concernant les points 1 à 10 du rapport de l'inspecteur April.

L'ARBITRE décide qu'au point 11, la porte d'entrée principale doit être remplacée.

L'ARBITRE rejette les requêtes de l'appelant reliées aux points 12 et 13.

L'ARBITRE rejette la requête de l'appelant reliée au point 15 et accueille en partie sa requête au point 16 en ordonnant à l'entrepreneur de refaire à ses frais l'application du coulis de céramique à la baignoire de la salle de bain uniquement.

L'ARBITRE rejette les requêtes de l'appelant reliées aux points 19 et 20 du rapport de l'inspecteur April.

Enfin, L'ARBITRE ordonne que les travaux stipulés aux points 11 et 16 soient exécutés complètement par l'entrepreneur dans les quinze (15) jours suivant la réception, par poste recommandée, du présent rapport d'arbitrage.

De plus, si pour quelque raison que ce soit, les travaux prévus aux points 1 à 10 n'ont pas encore été parachevés, ils devront l'être également dans le même délai prévu au paragraphe qui précède immédiatement celui-ci, soit quinze (15) jours suivant la date de réception par poste recommandée du présent rapport d'arbitrage.

Montréal, ce 30 janvier 2001

Jacques E. Ouellet
Arbitre