
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : CENTRE
CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

ENTRE : **Monsieur Richard Métellus, Madame
Nadège Gustave et Monsieur Georges
Junior Gustave**

(ci-après « les Bénéficiaires »),

ET : **Les constructions Brache-Côté inc.**

(ci-après « L'Entrepreneur »),

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

(ci-après « L'Administrateur »).

N° dossier CCAC : S08-261101-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour les Bénéficiaires : Madame Nadège Gustave

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour L'Administrateur : M^e Élie Sawaya

Date de la décision : 30 avril 2009

Identification complète des parties:

Arbitre : Me Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : *Monsieur Richard Métellus, Madame Nadège Gustave et Monsieur Georges Junior Gustave*
1908, rue Delorme
Laval (Québec) H7M 2W5

Entrepreneur : *Les constructions Brache-Côté inc.*
1565, boulevard de l'Avenir, bureau 206
Laval (Québec) H7S 2N5
À l'attention de Monsieur Marc Côté

Administrateur : *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur :
M^e Élie Sawaya
Savoie Fournier

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 9 décembre 2008.

Historique du dossier :

5 décembre 2007 : Signature du contrat préliminaire, y compris le contrat de garantie;

23 juin 2008 : Réception du bâtiment;

23 juin 2008 :	Acte de vente notarié de l'immeuble;
23 juin 2008 :	Liste (50 points) des travaux à corriger et à faire;
5 août 2008 :	Lettre de mise en demeure adressée à l'Entrepreneur (avec copie à l'Administrateur);
3 septembre 2008 :	Demande d'indemnisation;
17 septembre 2008 :	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
9 octobre 2008 :	Inspection;
14 novembre 2008 :	Décision de l'Administrateur;
26 novembre 2008 :	Demande d'arbitrage;
9 décembre 2008 :	Nomination de l'arbitre;
4 février 2009 :	Audience préliminaire par conférence téléphonique;
23 février 2009	Visite des lieux et audience;
30 mars 2009 :	Audience (2 ^e journée);
14 avril 2009 :	Preuve des Bénéficiaires complétée par l'envoi de photos;
30 avril 2009	Décision arbitrale.

DÉCISION

Introduction

[1] Par leur lettre du 5 août 2008, les Bénéficiaires mettent en demeure les Constructions Brache-Côté inc. (l'Entrepreneur) de compléter et/ou parachever divers travaux mentionnés sur le formulaire d'inspection préreception du 23 juin 2008 ainsi que sur une liste distincte datée du même jour, sur laquelle sont énumérés cinquante (50) points affectant leur immeuble.

[2] l'Administrateur, par l'entremise de madame Joanne Tremblay, Inspecteur-conciliateur à son Service de l'inspection, procède à l'inspection du bâtiment le 9 octobre 2008 et rend une décision datée du 14 novembre 2008.

[3] Sur les soixante (60) points qui sont mentionnés à la décision de l'Administrateur, trente (30) points sont accueillis, huit points (8) sont rejetés et l'Administrateur déclare que vingt (20) d'entre eux ont été rectifiés par des travaux correctifs et ne nécessitent plus son intervention. Il déclare aussi que deux (2) points ont été abandonnés par les Bénéficiaires. Par une lettre du 26 novembre 2008, les Bénéficiaires contestent et portent en arbitrage les huit (8) points qui ont été rejetés par l'Administrateur ainsi que les deux (2) points qu'ils prétendent n'avoir jamais abandonnés. Le 8 janvier 2009, le Tribunal avise les parties des dates convenues entre elles pour la tenue d'une audience préliminaire par voie téléphonique prévue pour le 4 février 2009 et de la visite des lieux et de l'audience prévues pour le 23 février 2009.

[4] L'audience préliminaire par voie téléphonique est tenue le 4 février 2009 avec la participation de madame Nadège Gustave, représentant les Bénéficiaires et M^e Élie Sawaya, procureur de l'Administrateur. Dûment convoqué, l'Entrepreneur ne participe pas à cette audience. Le 23 février 2009, le Tribunal visite la résidence des Bénéficiaires en leur présence ainsi qu'en présence de M^e Élie Sawaya et de madame Joanne Tremblay.

[5] Immédiatement après cette visite, une audience est tenue au Palais de justice de Laval en présence des personnes suivantes :

- Madame Nadège Gustave, Bénéficiaire;
- Monsieur Richard Métellus, Bénéficiaire;
- Monsieur Georges Junior Gustave, Bénéficiaire;
- Monsieur Jean-Paul Laliberté, témoin des Bénéficiaires;
- Madame Joanne Tremblay, représentante de l'Administrateur;
- M^e Élie Sawaya, procureur de l'Administrateur.

Aucun représentant de l'Entrepreneur n'était présent malgré l'avis de convocation qui lui a été envoyé par poste recommandée.

[6] Avant l'audience, l'Administrateur a envoyé aux parties un cahier avec copie des pièces dont la liste se lit comme suit :

- A-1 contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 5 décembre 2007;
- A-2 acte de vente en date du 23 juin 2008;
- A-3 déclaration de réception de bâtiment en date du 23 juin 2008;
- A-4 rapport d'inspection de la résidence des Bénéficiaires en date du 10 juillet 2008;
- A-5 correspondance en date du 5 août 2008;
- A-6 avis de quinze (15) jours en date du 17 septembre 2008;
- A-7 demande de réclamation en date du 3 septembre 2008;
- A-8 série de photographies;
- A-9 décision de l'Administrateur en date du 14 novembre 2008;
- A-10 demande d'arbitrage en date du 27 novembre 2008.

[7] Avant l'audience, le procureur de l'Administrateur a transmis aux parties le curriculum vitae de madame Joanne Tremblay pour qu'elle puisse se qualifier comme l'expert de l'Administrateur.

[8] Au début de l'audience, la Bénéficiaire dépose les pièces suivantes :

- B-1 (en liasse) échange de courriels en date du 20 février 2009 entre madame Nadège Gustave et M^e Élie Sawaya concernant le CV de l'expert, monsieur Georges Z. Ajram et une lettre non signée de monsieur Georges Z. Ajram, inspecteur agréé en bâtiment, pour représenter les services d'inspection des bâtiments de l'entreprise Gaspection;
- B-2 (en liasse) feuille publicitaire concernant un bâtiment (avec photos) de la rue Delorme à Laval à un prix de trois cent soixante-neuf mille neuf cents dollars (369 900 \$) plus les taxes, comprenant une description sommaire du bâtiment, avec une photo de madame Hala El-Hachem, agent immobilier affilié de la compagnie Remax 2001 inc., avec des plans du bâtiment annexés à cette feuille.

Deuxième journée d'audience

[9] À la fin de la première journée d'audience, les Bénéficiaires ont indiqué qu'ils désiraient compléter leur preuve par le témoignage de monsieur Laurent Brache qui, le 23 juin 2008 a procédé à l'inspection pré-réception du bâtiment et a signé la déclaration de réception (pièce A-3) comme représentant de l'Entrepreneur. Selon madame Gustave, monsieur Brache a promis de se présenter à l'audience mais a omis de le faire.

[10] L'administrateur ne s'est pas opposé à cette demande des Bénéficiaires. Les Bénéficiaires se sont aussi engagés à faire imprimer et à transmettre aux autres parties et au Tribunal les photos de leur immeuble qui ont été mises en preuve lors de la première journée d'audience.

[11] L'Administrateur et les Bénéficiaires ont choisi, d'un commun accord, le 30 mars 2009 pour la tenue de la deuxième journée d'audience qui fut tenue au bureau du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial au 1010, de la Gauchetière Ouest, bureau 950, à Montréal, province de Québec.

[12] Lors de cette deuxième journée d'audience, monsieur Brache a été interrogé et contre-interrogé. Pour des raisons techniques, les Bénéficiaires n'ont pas pu soumettre les photos promises, lors de cette audience. Ils ne le firent que le 14 avril 2009 (photos identifiées sous les numéros suivants : 0476, 0477, 0481, 0482, 0484, 0487, 0488, 0521, 0522 et 0536).

Jurisdiction

[13] Aucune objection préliminaire quant à la formation du Tribunal ou la tenue de l'audience n'ayant été soulevée, le Tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

Objection

[14] L'Administrateur ne reconnaît pas monsieur Georges Ajram comme expert des Bénéficiaires et se réserve le droit de s'objecter à la mise en preuve de son rapport (pièce A-4).

[15] Monsieur Ajram ne s'est pas présenté à l'audience. Les Bénéficiaires expliquent qu'ils ne voulaient pas déboursier deux cent cinquante dollars (250 \$) en frais de témoin pour s'assurer de sa présence.

[16] Le Tribunal décide que si les Bénéficiaires changent d'avis et décident de faire témoigner monsieur Ajram, ils pourront le faire lors de la deuxième journée d'audience.

Les réclamations

[17] Pour faciliter le repérage et la compréhension de sa décision, le Tribunal adopte la même numérotation des points de réclamation des Bénéficiaires que celle que l'Administrateur utilise dans sa décision du 14 novembre 2008 (pièce A-9).

31. INSÉCURITÉ DES LIEUX (ESCALIER ARRIÈRE ET GARDE-CORPS DES BALCONS)

[18] Il s'agit d'un immeuble comprenant quatre (4) logements. La moitié de cet immeuble, comprenant deux (2) logements aux 1908 et 1910, rue Delorme à Laval, appartient aux Bénéficiaires.

La preuve

[19] Le premier témoin, monsieur Jean-Paul Laliberté, est le propriétaire de l'autre moitié du même immeuble. Tout l'immeuble a été construit par l'Entrepreneur.

[20] Il témoigne que monsieur Laurent Brache, représentant de l'Entrepreneur, lui a confié, après le 23 juin 2008, que les balcons qui n'étaient pas inscrits sur la liste préreception des Bénéficiaires, auraient dû l'être.

[21] En contre-interrogatoire, le témoin déclare que l'Entrepreneur a parachevé les balcons faisant partie de sa moitié de l'immeuble, qu'ils étaient mentionnés sur sa propre liste d'inspection préreception et que cette dernière portait une date postérieure à la liste d'inspection préreception signée par les Bénéficiaires.

[22] Témoignant à son tour, madame Nadège Gustave, une des Bénéficiaires, déclare qu'elle a convenu avec l'Entrepreneur d'acheter la moitié du bâtiment « clés en main » et selon les plans (annexe G de la pièce A-1 et la pièce B-2).

[23] Elle explique que le bâtiment n'était pas prêt pour que les Bénéficiaires y emménagent le 1^{er} mai 2008, tel que stipulé au contrat préliminaire (pièce A-1). Ne pouvant plus attendre, ils y ont emménagé quand même le 20 juin 2008. À cette date, le bâtiment était encore en construction. Elle décrit son état de « qualité chantier ».

[24] Le 23 juin 2008, monsieur Laurent Brache, représentant l'Entrepreneur est venu voir le témoin et les autres Bénéficiaires vers 9 h. Ils ont regardé ensemble les photos conservées sur l'ordinateur portable du témoin, prises trois (3) jours avant cette réunion, lors de l'emménagement des Bénéficiaires.

[25] Monsieur Brache se dépêchait. C'est lui qui remplissait la liste d'inspection préreception. Sous la rubrique des balcons, il a écrit « 0 ».

[26] Le témoin présume que monsieur Brache n'avait pas à indiquer les balcons sur cette liste car « dans sa tête, il a déjà discuté avec les Bénéficiaires de les compléter ».

[27] Une (1) ou deux (2) heures après la signature de la liste préreception par monsieur Brache et les Bénéficiaires, ces derniers se sont rendus au bureau du notaire de l'Entrepreneur, M^e Réal Lavoie, pour la signature de l'acte de vente notarié (pièce A-2).

[28] Chez le notaire, l'Entrepreneur était représenté par monsieur Marc Côté, président, plutôt que par monsieur Laurent Brache.

[29] Plusieurs choses se sont passées chez le notaire : le témoin a montré au notaire, à monsieur Côté et aux autres personnes présentes, les photos prises lors de l'emménagement trois (3) jours plus tôt (20 juin 2008) qui montrent clairement que les escaliers arrière et les garde-corps aux balcons avant, sur le côté et arrière, au rez-de-chaussée et à l'étage, sont inachevés.

[30] Selon le témoin, ils se sont entendus avec l'Entrepreneur que tous les travaux visibles sur les diverses ces photos ainsi que sur une liste distincte comprenant cinquante (50) points et signés par l'Entrepreneur (Marc Côté) et les trois Bénéficiaires (pièce A-5) seront terminés avant le 23 juillet 2008 (pièce A-5).

[31] Cette liste distincte de cinquante (50) points a été écrite par monsieur Côté et son dernier paragraphe se lit comme suit :

« L'entrepreneur s'engage à terminer les 50 points mentionnés avant le 23 juillet 2008 ainsi que les points déjà inscrits dans l'inspection de préreception. »

Ensuite, apparaît la date du 23 juin 2008 et les signatures de monsieur Marc Côté, président, et des trois Bénéficiaires.

[32] Le Tribunal constate et le témoin l'admet que les travaux inachevés sur les balcons et l'absence de l'escalier arrière ne sont pas mentionnés sur cette liste distincte (pièce A-5) ou sur la liste d'inspection préreception (pièce A-3).

[33] Selon madame Gustave, le notaire a retenu cinq mille dollars (5 000 \$) jusqu'à ce que tous les travaux soient terminés.

[34] En contre-interrogatoire, madame Gustave explique que ses photos n'ont pas été retenues par le notaire comme preuve des choses à faire malgré le fait qu'il les a visionnées car selon elle, « il ne voulait pas les conserver ».

[35] Elle déclare qu'elle-même et les autres Bénéficiaires avaient une confiance absolue en monsieur Brache quand il prenait des engagements au nom de l'Entrepreneur.

[36] Le prochain témoin est monsieur Georges Junior Gustave, un des Bénéficiaires. Il déclare que monsieur Brache, lors de l'inspection préreception du 23 juin 2008, a promis de compléter les balcons dans les deux ou trois prochaines semaines.

[37] Selon lui, l'intention de l'Entrepreneur, telle qu'exprimée par monsieur Brache, de compléter les travaux inachevés sur le bâtiment, est illustrée par le fait que certains travaux, tels que l'installation de l'aluminium sur le toit, qui n'est pas mentionnée sur le formulaire de réception (pièce A-3) ou sur la liste distincte avec les cinquante (50) points (pièce A-5) ont néanmoins été complétés par l'Entrepreneur.

[38] Le prochain témoin est madame Joanne Tremblay, Inspecteur-conciliateur au sein du Service d'inspection de l'Administrateur. Elle est l'auteur de la décision de l'Administrateur datée du 14 novembre 2008. Possédant une formation de technologue en architecture et plusieurs années d'expérience dans divers domaines de la construction, elle est reconnue par le Tribunal comme expert.

[39] Madame Tremblay explique qu'en rejetant la réclamation des Bénéficiaires relativement aux garde-corps des balcons avant, arrière et sur le côté et aux escaliers arrière manquants – des travaux non parachevés qui n'ont pas été dénoncés par écrit lors de la réception du bâtiment, l'Administrateur ne faisait qu'appliquer le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹.

[40] Elle précise qu'en ce qui concerne le parachèvement des balcons du témoin Laliberté, ce dernier l'a dénoncé par écrit à la réception de sa propre moitié du bâtiment.

[41] Monsieur Laurent Brache témoigne aussi au sujet des balcons lors de la deuxième audience.

[42] Il déclare avoir travaillé pour l'Entrepreneur jusqu'au 23 juin 2008 et, à la suite d'une mésentente avec ses deux (2) autres associés au sein de l'entreprise, il a cessé d'y travailler et n'avait plus le droit de prendre des décisions au nom de l'Entrepreneur après cette date. De façon exceptionnelle, il a visité l'immeuble des Bénéficiaires le 24 juin 2008 pour faire un rapport à son remplaçant au sein de l'entreprise, monsieur Steve Jalbert, des travaux qui restaient à faire chez les Bénéficiaires, y compris le parachèvement des balcons, des escaliers arrière et des gouttières.

[43] Il admet que la liste d'inspection préreception (pièce A-3), qu'il a lui-même complétée et signée au nom de l'Entrepreneur le 23 juin 2008 en matinée, est incomplète parce que les balcons et les escaliers inachevés n'y sont pas mentionnés. Il admet qu'il s'agit d'une erreur de bonne foi de sa part et qu'il le regrette.

[44] Pour se justifier, il déclare que lors de l'inspection préreception, il croyait fermement que les balcons, partiellement complétés, seraient achevés par le sous-traitant (Forge 3000) qui, après avoir empoché le paiement pour compléter ce travail, s'est dérobé de son engagement envers l'Entrepreneur. Le témoin n'a pas fait d'autres démarches après le 23 juin 2008 pour le compte de l'Entrepreneur et il n'était pas présent au bureau du notaire Lavoie dans les heures qui ont suivi l'inspection préreception.

[45] Lorsque les Bénéficiaires étaient chez le notaire, il a participé à une conférence téléphonique avec eux et le notaire Lavoie au cours de laquelle ils ont discuté des balcons incomplets ainsi que d'autres points à corriger ou parachever et qui apparaissent sur la liste distincte de cinquante (50) points (pièce A-5).

[46] Le notaire a alors déclaré qu'il n'y aurait pas de problème au sujet de toutes ces réparations car il retenait un certain montant d'argent faisant partie du solde du prix payable à l'Entrepreneur.

[47] Selon lui, la liste distincte avec les cinquante (50) points à corriger/parachever (pièce A-5) et signée par les Bénéficiaires et par monsieur Marc Côté, au nom de l'Entrepreneur est incomplète parce qu'elle n'inclut pas certains travaux de parachèvement.

[48] En contre-interrogatoire, monsieur Brache admet qu'avant juin 2008, il n'était pas au courant comment remplir une liste d'inspection préreception.

[49] Madame Gustave témoigne que la raison pour laquelle les Bénéficiaires ont consenti à ce que le notaire Lavoie retienne seulement cinq mille dollars (5 000 \$) sur le prix payable à l'Entrepreneur le 23 juin 2008 était parce que ce montant représentait tout le solde qui lui demeurait payable à cette date.

[50] Elle ajoute que par la suite le notaire Lavoie a remis ces cinq mille dollars (5 000 \$) à l'Entrepreneur sans son consentement.

Prétentions des parties concernant le point 31

[51] Les Bénéficiaires plaident qu'ils étaient convaincus que le parachèvement des balcons et des escaliers arrière serait complété incessamment après le 23 juin 2008. Ils se souvenaient de la fiabilité de monsieur Brache avant qu'il cesse de travailler pour l'Entrepreneur et sur leur dénonciation verbale, avec photos à l'appui, démontrant les travaux à parachever qu'ils ont montrées au notaire Lavoie et à monsieur Marc Côté le 23 juin 2008. Selon leur interprétation, les deux (2) listes (pièce A-3 et pièce A-5) réfèrent aux vices et malfaçons mais pas aux travaux de parachèvement.

[52] Après le 23 juin 2008, monsieur Marc Côté, l'associé demeurant au sein de l'entreprise de l'Entrepreneur après le départ de monsieur Brache, continuait de leur faire des promesses de parachever ces travaux et de réparer divers vices et malfaçons, mais il n'a pas tenu ses engagements.

[53] L'Administrateur plaide que la demande d'arbitrage concernant les balcons et les escaliers arrière doit être rejeté par le Tribunal.

[54] Selon lui, l'article 10 paragraphe 1 du *Règlement* qui est d'ordre public, exige une dénonciation écrite des travaux de parachèvement au moment de la réception pour que de tels travaux soient couverts par le plan de garantie de l'Administrateur.

Analyse et décision concernant le point n° 31

[55] L'article 10 paragraphe 1 du *Règlement* prévoit ce qui suit :

« La garantie d'un plan dans le cas d'un 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 ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours (3) qui suivent la réception; »*

[56] Ce même *Règlement* définit, à l'article 8, en quoi consiste le parachèvement des travaux et la réception du bâtiment (deux (2) expressions qui apparaissent également à l'article 10 paragraphe 1 mentionné au paragraphe précédent), comme suit :

« parachèvement des travaux : le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le

bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

réception du bâtiment : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »

[57] Le contrat de garantie (pièce-1) contient les mêmes définitions de « parachèvement des travaux » et « réception du bâtiment » à l'article 1 intitulé DÉFINITIONS.

[58] Ce contrat de garantie contient à l'article 3.1 des dispositions qui reflètent celles du paragraphe 10.1 du *Règlement*.

[59] Selon le Tribunal, la preuve a démontré que les balcons inachevés (garde-corps manquants et escaliers arrière manquants) peuvent être qualifiés de « travaux de parachèvement » au sens de la définition de cette expression mentionnée ci-haut. Selon la preuve, les Bénéficiaires ont acheté une résidence *clés en main* avec des balcons complétés et des escaliers arrière complétés.

[60] Or, selon l'article 10 paragraphe 1 du *Règlement* et 3.1 du contrat de garantie, une dénonciation écrite de tels travaux doit être effectuée au moment de la réception. La preuve non contestée démontre l'absence d'une telle dénonciation écrite.

[61] Le Tribunal, et ce malgré sa sympathie pour les Bénéficiaires, doit rejeter leur demande d'arbitrage relativement à ce différend.

[62] À l'audience, le procureur de l'Administrateur a souligné, que compte tenu du caractère d'ordre public de l'article 10 du *Règlement*, l'Administrateur devait rejeter la réclamation des Bénéficiaires et il leur a suggéré d'explorer la possibilité d'un recours contre l'Entrepreneur fondé sur une autre loi, telle que le Code civil du Québec.

32. PARACHÈVEMENT DE L'INSTALLATION DES GOUTTIÈRES

[63] Dans sa décision, l'Administrateur a qualifié l'installation des gouttières comme un travail de parachèvement et a rejeté la réclamation des Bénéficiaires à l'égard de ce point car il n'a pas été dénoncé selon les exigences de l'article 3.1 du contrat de garantie.

Preuve

[64] Témoignant pour les Bénéficiaires, madame Gustave admet que les gouttières ne sont pas mentionnés au contrat préliminaire (pièce A-1) et n'apparaissent pas sur les plans du bâtiment.

[65] Sa réclamation est fondée sur un engagement verbal de monsieur Laurent Brache, au nom de l'Entrepreneur, qu'il a fait avant le 23 juin 2008.

[66] Lorsque monsieur Brache s'est dissocié de l'Entrepreneur qui tomba sous la direction de monsieur Marc Côté, l'Entrepreneur refusa d'honorer son engagement d'installer les gouttières.

[67] Témoignant à son tour, monsieur Laurent Brache corrobore le témoignage de madame Gustave quant à l'engagement verbal de l'Entrepreneur d'installer ces gouttières. Il précise qu'elles devaient être installées « au pourtour de son bloc ». Cet engagement avait pour but de dédommager quelque peu les Bénéficiaires du préjudice qu'ils ont subi quand ils ont été forcés de déménager, et ce même tardivement, dans un bâtiment qui n'était pas encore terminé.

Prétentions des parties

[68] Les prétentions des Bénéficiaires et de l'Administrateur sont semblables à celles touchant le point n° 7 ci-haut.

Analyse et décision

[69] Le Tribunal, pour les mêmes motifs que ceux qu'il évoque relativement au point n° 7 doit, en appliquant les mêmes dispositions du *Règlement* et du contrat de garantie, rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement au point n° 32.

33. DÉFICIENCE AUX JOINTS DE GYPSE DU PLAFOND DE L'ÉTAGE

[70] l'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires relativement aux joints de gypse du plafond de l'étage au motif que, s'agissant d'un vice ou malfaçon apparent au moment de la réception, il aurait dû être dénoncé par écrit au moment de la réception selon l'article 3.2 du contrat de garantie, ce qui n'a pas été le cas.

[71] Madame Gustave témoigne que le problème des joints mal tirés n'était pas visible lors de la réception en date du 23 juin 2008. Il s'est manifesté pour la première fois quelques jours plus tard, mais avant la fin de juin.

[72] En juillet 2008, l'Entrepreneur a tenté d'effectuer des travaux correctifs aux joints mais ces travaux ont encore été mal faits.

[73] Les Bénéficiaires ont dénoncé ce problème par écrit dans leur lettre de mise en demeure à l'Entrepreneur le 18 août 2008 (pièce A-5).

[74] L'Administrateur n'a offert aucune preuve contraire sur ce point.

Analyse et décision

[75] Il s'agit de décider si, au moment de la réception, soit le 23 juin 2008, le défaut aux joints de gypse était apparent ou pas pour un acheteur prudent et diligent, sans devoir nécessairement recourir à l'aide d'un expert.²

[76] Selon la preuve non contredite des Bénéficiaires, ces malfaçons n'étaient pas apparentes lors de la réception du bâtiment mais se sont manifestées quelques jours plus tard seulement.

[77] Les observations de madame Joanne Tremblay, lors de son inspection du 9 octobre 2008, qui a précédé la rédaction de la décision de l'Administrateur concernant la visibilité de ces malfaçons ont été faites plus de trois (3) mois après la date de réception. Ces observations ne sont pas incompatibles avec le témoignage des Bénéficiaires quant à la manifestation de ces malfaçons à la fin de juin 2008 mais après la réception du 23 juin 2008.

[78] Pour ces motifs, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires concernant ces malfaçons qu'il considère non apparentes et déclare qu'elles sont couvertes par la garantie de l'Administrateur.

34. PELLICULE PLASTIQUE DE PROTECTION À RETIRER

[79] Selon la décision de l'Administrateur, le retrait de la pellicule de protection mince et transparente entourant les deux (2) baignoires, bien que dénoncé par écrit lors de la réception, ne constitue pas une malfaçon et n'est donc pas couvert par la garantie de l'Administrateur.

[80] Selon la preuve non contredite des Bénéficiaires, ils ont acheté leur bâtiment « clés en main ».

[81] Madame Gustave a essayé d'enlever cette pellicule protectrice avec ses ongles, mais sans grand succès.

[82] Témoignant pour l'Administrateur, madame Tremblay déclare qu'une pellicule semblable recouvre toutes les baignoires lors de leur achat. Cette pellicule peut être enlevée facilement avec un produit spécialisé appelé « Tape Off ». Elle associe ce retrait à du nettoyage. Selon elle, la présence de la pellicule ne change pas le fonctionnement de la baignoire.

Analyse et décision concernant n° 34

[83] À l'audience, l'Administrateur n'a pas prétendu que la livraison des baignoires recouvertes d'une pellicule protectrice au moment de la réception du bâtiment était conforme aux règles d'art.

[84] Il a plutôt prétendu que ce recouvrement de pellicule ne constituait pas une malfaçon mais plutôt un problème nécessitant un nettoyage et que les

témoignages de madame Gustave et de madame Tremblay différaient sur ce point.

[85] Le Tribunal considère comme important le fait, que selon la preuve non contredite des Bénéficiaires, ils ont acheté leur résidence « clés en main ». Selon son sens ordinaire, cette expression signifie que la résidence devait être livrée prête à l'usage³

[86] Le Tribunal estime qu'une nouvelle baignoire installée et prête à l'usage ne devrait pas exiger de son nouveau propriétaire l'enlèvement de la pellicule protectrice qui l'entoure au moyen d'un produit chimique spécialisé, un travail qui de surcroît peut entraîner un risque de l'égratigner.

[87] Conséquemment, le Tribunal conclut que l'installation de ces baignoires entourées de pellicules protectrices constitue une malfaçon dont la réparation est couverte par la garantie de l'Administrateur.

35. PARACHÈVEMENT DE LA PEINTURE DERRIÈRE LE LAVE-VAISSELLE ENCASTRÉ

[88] Dans sa décision, l'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires à l'égard de ce point car les travaux exécutés par l'Entrepreneur lui sont apparus acceptables et conformes aux règles d'art.

[89] La preuve non contredite des Bénéficiaires révèle que le mur derrière le lave-vaisselle encastré n'est pas peinturé mais que les quarts de rond et les moulures ont été posés de l'initiative de l'Entrepreneur.

[90] De plus, selon cette preuve, dans l'autre moitié de l'immeuble appartenant au témoin Laliberté, le même Entrepreneur a, de sa propre initiative, peinturé le mur derrière le lave-vaisselle et posé des moulures et des quarts de rond.

[91] Selon madame Tremblay, les règles d'art n'exigent pas que les murs derrière un lave-vaisselle soit peinturés ou que les moulures et les quarts de rond soient posés.

36. PRÉSENCE D'UNE BOÎTE DE GYPSE AU HAUT D'UNE PORTE DU SOUS-SOL SERVANT À COUVRIR UN TUYAU

[92] Dans sa décision, l'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires à l'égard de ce point au motif que les travaux exécutés par l'Entrepreneur lui ont paru acceptables et conformes aux règles d'art.

[93] Témoignant pour les Bénéficiaires, madame Gustave déclare que cette boîte de gypse est clairement croche et ce, de façon visible.

[94] Témoignant pour l'Administrateur, madame Tremblay soutient que la construction et l'installation de cette boîte en gypse « rentre dans les tolérances acceptables ».

Prétentions relativement aux points 35 et 36

[95] L'Administrateur plaide que ces deux (2) points ne constituent pas des malfaçons apparentes mais sont plutôt des mésententes contractuelles entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.

[96] Les Bénéficiaires soutiennent qu'il s'agit de malfaçons apparentes.

Analyse et décision relativement aux points 35 et 36

[97] En ce qui concerne le point 35, le Tribunal est d'avis que si le contrat de construction entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires prévoyait que le mur entre le lave-vaisselle encastré serait peinturé, l'absence de peinture sur ce mur peut être considérée comme une malfaçon et ce, nonobstant les règles d'art qui pourraient modifier cette norme contractuelle. Lors de l'interprétation d'un contrat, on doit rechercher l'intention commune des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés⁴ et on peut également tenir compte de l'interprétation que les parties ont déjà donnée à ce contrat⁵. Or, selon la preuve non contredite sur ce point, l'interprétation que l'Entrepreneur lui-même a donnée à un contrat semblable avec le témoin Laliberté pour la construction de l'autre moitié du même immeuble, en peignant le mur derrière le lave-vaisselle encastré de monsieur Laliberté, permet de présumer que le mur derrière le lave-vaisselle encastré devait être peinturé dans la partie de l'immeuble appartenant aux Bénéficiaires.

[98] Conséquemment, le Tribunal conclut que l'absence de peinture sur le derrière le lave-vaisselle encastré chez les Bénéficiaires est une malfaçon non apparente dont la réparation est couverte par le contrat de garantie.

[99] Pour ce qui est du point n° 36 (boîte de gypse), le Tribunal a pu observer cette boîte lors de sa visite des lieux. L'installation de cette boîte est, selon le Tribunal, visiblement croche et elle constitue une malfaçon apparente dont la réparation est couverte par le contrat de garantie de l'Administrateur. Le Tribunal vient à cette conclusion malgré l'opinion de l'expert de l'Administrateur que cette boîte est dans les normes, le Tribunal estimant que la valeur probante de cette opinion est insuffisante.

37. JOINTS DE SCELLANT MANQUANTS

[100] Les parties n'ont présenté aucune preuve relativement au point 37.

[101] À l'audience, madame Tremblay a déclaré au nom de l'Administrateur que les joints en scellant seront installés dans le cadre des réparations que l'Administrateur a acceptées dans sa décision pour colmater les espaces entre le revêtement en aluminium et en briques.

POINTS N^{OS} 59 ET 60

[102] En ce qui concerne les points n^{OS} 59 (câblage absent au sous-sol) et 60 (moulure de mauvaise couleur au sous-sol), les parties se sont entendus lors de l'audience afin de régler leurs différends.

[103] Selon cette entente, l'Administrateur a pris l'engagement de faire installer une plaque murale qui regroupera tous les fils (point 59).

[104] De plus, selon cette entente, l'Administrateur fera installer des quarts de rond de la même couleur que les armoires de la cuisine et, à la place de la moulure blanche, il fera installer une moulure également de la même couleur que les armoires de la cuisine.

[105] Le Tribunal rappelle que l'article 54 du *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* du Centre Canadien D'Arbitrage Commercial prévoit, ce qui suit :

« Si les parties règlent le différend alors que le tribunal arbitral en est saisi, ce dernier consigne l'accord dans une sentence arbitrale. »

4

[106] La *Loi sur les bâtiments*⁶ ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel.

[107] Pour les raisons décrites ci-haut, le Tribunal accepte en partie de maintenir la position des Bénéficiaires.

[108] En vertu de l'article 123 du *Règlement* et comme les Bénéficiaires ont obtenu en partie gain de cause sur leurs demandes, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

[109] Bien qu'aucune preuve n'a été soumise à ce sujet, le Tribunal estime que la valeur totale des demandes des Bénéficiaires en litige est entre quinze mille un dollars (15 001 \$) et trente mille dollars (30 000 \$).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande des Bénéficiaires se rapportant aux réclamations et identifiées comme points 31 (insécurité des lieux) et 32 (parachèvement de l'installation des gouttières);

ACCUEILLE la demande des Bénéficiaires se rapportant aux points 33 (défiance aux joints de gypse du plafond de l'étage), 34 (pellicule plastique de

protection à retirer), 35 (parachèvement de la peinture derrière le lave-vaisselle encastré) et 36 (présence d'une boîte de gypse au haut d'une porte du sous-sol servant à couvrir un tuyau) et **ORDONNE** à l'Entrepreneur et, à son défaut, à l'Administrateur de réparer tous ces défauts de construction dans un délai de quarante-cinq (45) jours ouvrables de la réception par l'Administrateur de la présente décision;

PREND ACTE de l'entente de règlement entre les Bénéficiaires et l'Administrateur relativement aux points 59 (câblage absent au sous-sol) et 60 (moulure de mauvaise couleur au sous-sol), leur **ORDONNE** de s'y conformer et **DÉCLARE** que l'Administrateur devra procéder aux réparations prévues à cette entente de règlement à l'intérieur d'un délai de quarante-cinq (45) jours ouvrables de la réception de la présente décision;

DÉCLARE que l'Administrateur n'est pas tenu de rembourser aux Bénéficiaires aucun frais d'expertise, étant donné que monsieur Georges Ajram, auteur de l'expertise (pièce A-4) dans le cartable de l'Administrateur, n'a pas témoigné à l'audience et son expertise n'a pas été invoquée comme preuve;

DÉCLARE que les coûts de cet arbitrage sont à la charge de l'Administrateur mais que toutes les autres dépenses effectuées par les parties pour la tenue de l'arbitrage seront supportées par chacune d'elles.

Montréal, le 30 avril 2009

M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre / CCAC

¹ R.Q.c. B-1.1, r.0.2

² La construction au Québec : perspectives juridiques; Ogilvy Renaud, S.E.N.C., Wilson Lafleur Liée, 1998, p.550

³ Multi Dictionnaire de la langue Française, Marie-Éva de Villers, Éditions Québec Amérique inc., 2004, p. 290

⁴ Article 1425 du Code civil du Québec

⁵ Article 1426 du Code civil du Québec

⁶ L.R.Q. c. B-1.1