

Identification des parties

Bénéficiaires :

Jonathan Davis
Mélanie Ruel
7250, rue Johanne
La Prairie, Québec
J5R 3Y8

Entrepreneur :

378 6081 Canada Inc, faisant affaire sous le nom de
Construction Thelland Inc.
46, rue Rioux
Varenes, Québec
J3X 1R5

Administrateur :

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

Historique du dossier

1 ^{er} mai 2010 :	Contrat d'entreprise
19 novembre 2010 :	Formulaire de pré réception du bâtiment
12 mars 2011 :	Lettre des Bénéficiaires à l'entrepreneur
1 ^{er} avril 2011 :	Avis de 15 jours à l'entrepreneur
12 avril 2011 :	Inspection du bâtiment par l'Administrateur
9 mai 2011 :	Décision de l'Administrateur
13 juin 2011 :	Demande d'arbitrage
19 août 2011 :	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
31 août 2011 :	Convocation des parties à l'arbitrage
3 novembre 2011 :	Visite des lieux et audience
25 novembre 2011 :	Sentence arbitrale

[1] Les personnes suivantes sont présentes à l'audience et à la visite des lieux, à savoir :

-les Bénéficiaires : Mélanie Ruel et Jonathan Davis

-l'Entrepreneur : M. Alain Theilland

-l'Administrateur : Marie Pier Germain et Me Luc Séguin

[2] En début d'audience, l'arbitre soussigné note que les points 1 à 6 inclusivement de la décision de l'Administrateur ne sont pas contestés puisque les Bénéficiaires ont eu gain de cause.

Question préliminaire

[3] Avant de débiter l'étude point par point du présent litige, il appert qu'aucune copie signée du contrat de garantie n'a été déposée au dossier du Tribunal.

[4] Les Bénéficiaires affirment qu'ils n'ont jamais signé le contrat de garantie et qu'à ce jour, aucune copie de ce contrat leur a été remise.

[5] Ils affirment que, s'ils avaient eu copie du contrat de garantie, ils auraient pu se conformer à ces dispositions, et qu'en l'absence de copie, le non respect des délais de réclamation, entre autre, ne peut leur être reproché.

[6] L'Entrepreneur, après avoir vérifié son dossier, affirme qu'il n'a pas de copie signée du contrat de garantie.

[7] L'Administrateur affirme que s'il avait eu en sa possession une copie du contrat de garantie, il l'aurait déposée au tribunal d'arbitrage comme c'est son habitude.

[8] Devant cette preuve prépondérante, le tribunal arrive à la conclusion que le contrat de garantie n'a pas été signé par les Bénéficiaires et que ceux-ci n'en ont pas reçu copie évidemment.

[9] Est-ce que cette négligence de l'Entrepreneur de fournir aux Bénéficiaires une copie de contrat de garantie dispense ceux-ci de leurs obligations définies au règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (r.3) adopté en vertu de la loi sur le bâtiment(B.1.1.) ?

[10] Dans un dossier semblable (Annie Asselin Martin et Laurent Martin c. Construction Stéphane Bédard Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc), l'arbitre, Me Johanne Despatis, écrit :

[40] Qu'en est-il de l'argument des bénéficiaires fondé sur l'article 138 du *Règlement* selon lequel ils invoquent leur ignorance du *Règlement* à l'époque des faits pour être dispensés des conséquences de ne pas s'y être conformés.

[41] L'article 138 dispose :

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

[42] En substance, les bénéficiaires affirment ne pas avoir eu connaissance du *Contrat de garantie* et que s'ils en avaient reçu copie en temps utile, ils auraient suivi la procédure prévue au *Règlement* et demandé à l'administrateur de prendre en charge les travaux plutôt que de s'en charger eux-mêmes et n'auraient donc pas eu à déboursier les sommes qu'ils réclament aujourd'hui.

[43] Messieurs Gilles Doyon et Serge Crochetière dans leur ouvrage *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté* [précité] écrivent le commentaire suivant au sujet de son article 138 :

L'autorité règlementante [sic], s'inspirant encore une fois de l'article 33 de la Loi sur la protection du consommateur citée ci-dessus, édicte ici une disposition à caractère contraignant pour l'entrepreneur général. En effet, l'omission de remettre un double du contrat de garantie au bénéficiaire pourrait autoriser ce dernier à retenir, à titre d'exemple, un acompte devenu par ailleurs exigible en vertu du contrat. Dans une telle situation, l'entrepreneur négligent devra remédier immédiatement à son omission en remettant au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé, de telle sorte que le bénéficiaire sera alors tenu de s'acquitter du versement exigible.

[44] Avec égards, l'article 138 n'a pas la portée que soutiennent les bénéficiaires. Comme le soulignent les auteurs, cette disposition peut avoir l'effet de suspendre les obligations d'un bénéficiaire à l'égard d'un entrepreneur. Rien de plus.

[45] Or, ce que les bénéficiaires me demandent n'est pas d'être dispensés d'une obligation envers leur entrepreneur mais plutôt d'être dispensés des conséquences juridiques de ne pas s'être conformés au *Règlement* en matière de parachèvement des travaux.

[46] Il y a lieu de rappeler qu'en vertu du *Règlement*, l'administrateur fournit une assurance parachèvement dès lors que ce parachèvement fait l'objet d'une entente. Il s'ensuit que toute réclamation relative au parachèvement est conditionnelle à la conclusion d'une entente préalable avec l'administrateur. Or, les bénéficiaires reconnaissent ne pas s'être conformés à cette condition.

[47] Et même si on devait donner à l'article 138 le sens, mal fondé, que suggèrent les bénéficiaires, cela ne pourrait de toute façon pas avoir la portée qu'ils soutiennent. En effet, le *Règlement* ne prévoit tout simplement pas qu'il puisse y avoir indemnisation pour une question de parachèvement sans entente préalable; et cela, sans exception. Malheureusement pour les bénéficiaires, l'ignorance de la loi n'est pas une dispense de s'y conformer.

[11] Cette analyse de l'article 138 du règlement est claire et l'arbitre soussigné y souscrit. Ainsi, dans le présent litige, les Bénéficiaires ne sont pas dispensés de l'application du règlement sur le plan de garantie.

Prises électriques

[12] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que certaines prises électriques ne sont pas parfaitement alignées avec le mur.

[13] La situation est apparente pour un observateur attentif et aurait dû être dénoncée au moment de la réception du bâtiment de sorte que la décision de l'Administrateur est maintenue.

Déplacement de la sortie de la sècheuse

[14] La sortie du tuyau d'air de la sècheuse n'est pas installée à l'arrière de l'appareil de sorte qu'il est visible.

[15] Cette situation était apparente lors de la réception du bâtiment et n'a pas été dénoncée à ce moment-là de sorte que la décision de l'Administrateur est maintenue.

Correction de plâtre (fissures, tête de vis et imperfections)

[16] Les Bénéficiaires dénoncent l'apparition de fissures dans les joints de plâtre et de tête de vis apparentes un peu partout dans la maison.

[17] La preuve faite à l'audience nous apprend que c'est le Bénéficiaire qui a fait les travaux de peinture durant la construction et que c'est à cette période qu'il a constaté le problème.

[18] La situation a été dénoncée verbalement à l'Entrepreneur mais une dispute est survenue entre les parties à savoir qui serait responsable de refaire la peinture après les travaux de correction.

[19] À la réception du bâtiment, la situation était connue mais n'a pas été dénoncée, de sorte que la décision de l'Administrateur est maintenue.

Correction du mur de la petite chambre adjacente au garage

[20] Lors de la décoration de la chambre du bébé, les Bénéficiaires ont procédé à l'installation d'une cimaise à mi-hauteur du mur et ont constaté que le mur courbait vers l'intérieur.

[21] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le mur face à la porte courbe vers l'intérieur et ce, de façon évidente.

[22] Comme ladite chambre n'a pas été occupée entre la prise de possession de la maison et sa décoration, on ne peut prendre pour acquis que cette courbure du mur existait au moment de la réception du bâtiment.

[23] L'Administrateur a refusé la demande des Bénéficiaires en se basant sur le « Guide de performance » publié par l'APCHQ, qui stipule qu'il est acceptable de percevoir une surface légèrement courbée si celle-ci n'excède pas ½ pouce sur toute la longueur du mur.

[24] À la visite des lieux, Mme Marie-Pier Germain a tendu entre les 2 extrémités du mur une corde dont les bouts ont été placés à ½ pouce du mur.

[25] Selon elle, la démonstration était faite que la courbure ne dépassait pas ½ pouce.

[26] L'arbitre soussigné a assisté au mesurage et a constaté que la corde était appuyée sur la courbure du mur. Or, comme la corde est flexible, elle peut avoir adopté une partie de la courbure sans que cela soit très évident. Si le mesurage avait été fait avec une règle droite et rigide, le résultat aurait été plus concluant.

[27] Les Bénéficiaires, quant à eux, affirment dans leur demande d'arbitrage que la courbure du mur mesure 5/8 de pouce et non ½ pouce.

[28] En l'absence de preuve prépondérante et comme nous sommes en matière de protection du consommateur, l'arbitre soussigné estime que la malfaçon qui affecte le mur de la petite chambre doit être corrigée.

[29] En conséquence, le Tribunal renverse la décision de l'Administrateur et ordonne à l'entrepreneur de procéder au redressement du mur de la petite chambre et après les travaux, de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvent actuellement, conformément aux règles de l'art.

11. Corrections des cadrages de portes intérieures

[30] Les Bénéficiaires se plaignent des imperfections des cadrages de portes à l'intérieur de la maison, particulièrement du cadrage de la porte avant et du cadrage de la porte du garde-robe adjacent dont les hauts ne sont pas de même niveau, étant décalés d'environ 2 pouces l'un par rapport à l'autre.

[31] Dans sa décision, l'Administrateur mentionne que l'Entrepreneur a exécuté des travaux de correction relatifs aux cadrages.

[32] Pour l'arbitre soussigné, l'Entrepreneur devra de nouveau effectuer des travaux de correction aux cadrages de porte; en particulier, faire en sorte que le haut du cadrage de la porte du garde-robe avant soit au même niveau que le haut du cadrage de la porte d'entrée, conformément aux règles de l'art.

[33] À l'audience, les Bénéficiaires ont informé l'arbitre soussigné qu'ils retireraient de leur demande d'arbitrage les points suivants, à savoir :

12. Écoulement d'eau dans la salle mécanique
13. Calfeutrage des ouvertures
14. Fissure dans la fondation à réparer
15. Sous-traitants non payés à ce jour
16. Installation de la cheminée extérieure en pierre
21. Correction de la pente du patio

[34] Quant aux points suivants, il s'agit de disputes contractuelles (interprétation du contrat, ententes verbales, crédits pour travaux réalisés par le Bénéficiaire, etc...) en vertu du code civil et sur lesquels le présent tribunal d'arbitrage n'a pas juridiction, à savoir :

17. Installation d'un adoucisseur d'eau
18. Installation du balcon selon le contrat
19. Installation du crépi
20. Installation du foyer au gaz
25. Finition du sous-sol

Correction de l'électricité (22)

[35] Les Bénéficiaires indiquent avoir constaté que lorsque certains appareils électroménagers fonctionnent, une baisse de l'électricité est remarquée par la baisse de densité de l'éclairage.

[36] À l'audience, les Bénéficiaires indiquent qu'Hydro-Québec a effectué des travaux sur le réseau électrique du secteur mais que la situation ne s'est pas modifiée.

[37] Pour illustrer son propos, le Bénéficiaire a fait démarrer la thermopompe et il y a eu baisse d'intensité des ampoules de la lampe au dessus de

la table d'audience. La baisse d'intensité s'est produite au démarrage de l'appareil et est revenue à la normale quelques fractions de seconde plus tard.

[38] Par ailleurs, les Bénéficiaires affirment que certaines ampoules au salon s'éteignent sans raison et se rallument sans raison, c'est-à-dire sans qu'aucune personne ne les allument ou les éteignent.

[39] Comme il s'agit d'une question de sécurité pour les occupants de la maison, l'arbitre soussigné estime que l'entrepreneur devra faire procéder à une vérification du système électrique de la maison par une personne légalement habilitée pour le faire.

Toilette de la salle de bain du rez-de-chaussée (23)

[40] Les Bénéficiaires réclament le remboursement d'une somme de 329.24 \$ pour avoir dû acheter eux-mêmes une toilette pour remplacer celle du rez-de-chaussée qui était défectueuse.

[41] Toute l'histoire commence en novembre 2010, soit environ 3 semaines avant la livraison de la maison. Alors que le Bénéficiaire constate la présence d'eau sur le plancher de la salle de bain du rez-de-chaussée. Il en informe l'entrepreneur qui contacte son plombier qui déclare qu'il ne peut réparer et que l'appareil doit être remplacé.

[42] Lorsque les Bénéficiaires prennent possession de la maison, la toilette n'est toujours pas remplacée, et, en février, ils décident d'acheter eux-mêmes une toilette et de l'installer à leurs frais.

[43] Bien que la Bénéficiaire, à cette époque, était enceinte, l'Administrateur de la garantie estime qu'il n'y avait pas urgence et refuse de rembourser parce qu'ils n'ont pas respecté la procédure de conciliation obligatoire inscrite à la section C du contrat de garantie.

[44] La notion d'urgence peut être perçue de façon différente d'une personne à l'autre mais l'arbitre soussigné estime qu'en 2011, il est urgent de remplacer un appareil sanitaire dans une maison où réside une femme enceinte.

[45] En conséquence, l'entrepreneur devra rembourser au Bénéficiaire la somme de 329.24 \$.

Certificat de localisation, rapport de forage, rapports DB ainsi que les documents de garantie des appareils comme la fournaise

[46] Les Bénéficiaires demandent que leur soit fourni le certificat de localisation, le rapport de forage pour le puits d'alimentation en eau, les rapports DB de même que tous les papiers de garantie des appareils, tel la fournaise, etc...

[47] L'arbitre soussigné constate que le règlement du plan de garantie n'a pas de disposition spécifique pour donner raison aux Bénéficiaires, de sorte que la décision de l'Administrateur est maintenue.

[48] Conformément au règlement, les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point de leur demande, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[49] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, compte tenu du règlement sur le plan de garantie, l'arbitre soussigné

-prend acte du désistement des Bénéficiaires concernant les points 12-13-14-15-16 et 21

-n'a pas juridiction pour décider des points 17-18-19-20 et 25

-maintient la décision de l'Administrateur concernant les points 7-8-9 et 24

-renverse la décision de l'Administrateur et accueille la demande des Bénéficiaires concernant les points 10-11-22 et 23

-accorde à l'entrepreneur un délai de 4 mois à compter des présentes, pour réaliser les travaux

-condamne l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre