

**ARBITRAGE 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 :
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

ENTRE: Steve Spénard

(ci-après « le Bénéficiaire »)

Et

Les habitations Yves Côté et fils Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie: 12-007FL

N° dossier CCAC: S12-010501-NP

SENTENCE ARBITRALE

Décision rendue le 10 mai 2012

L'Arbitre : Guy Pelletier

Pour le Bénéficiaire : M. Steve Spénard;
Mme Mélanie Leroux, témoin;
M. Sébastien Charron, entreprise Baliscus.

Pour l'Entrepreneur : M. Yves Côté;

Pour l'Administrateur : M^e François Laplante, procureur;

M. Jocelyn Dubuc, conciliateur.

Mandat :

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 9 janvier 2012.

Historique et pièces :

- 15 avril 2010: Contrat de construction et annexe au contrat;
- 5 octobre 2010 : Liste de travaux à corriger ou à compléter;
- 16 octobre 2010 : Inspection pré-réception;
- 22 octobre 2010 : Rapport d'inspection préachat par André Gélinas, inspecteur en bâtiment;
- 16 novembre 2010: Liste des travaux à corriger, transmise à l'Administrateur;
- 24 novembre 2010 : Lettre relative à une infiltration d'eau transmise, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 14 février 2011: Acte de vente;
- 26 février 2011: Liste des dommages et travaux non complétés, transmise à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 6 mars 2011 : Liste des dommages, transmise à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 10 mars 2011 : Liste des dommages, transmise à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 10 mars 2011 : Demande de réclamation à l'Administrateur;
- 25 mai 2011 : Liste des dommages, transmise à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 22 septembre 2011 : Liste des dommages, transmise à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;
- 28 novembre 2011 : Décision de l'Administrateur;
- 5 janvier 2012 : Demande d'arbitrage;
- 13 février 2012 : Conférence préparatoire;

- 12 mars 2012 : Deuxième décision de l'Administrateur;
- 17 avril 2012 : Audition au domicile du Bénéficiaire.

INTRODUCTION :

- [01] Le 15 avril 2010, le Bénéficiaire signe un contrat de construction avec l'Entrepreneur.
- [02] Compte tenu d'un retard de livraison et pressé de quitter son logement, le Bénéficiaire déménage en début d'octobre, après entente avec l'Entrepreneur, dans la résidence qui n'est pas complètement terminée.
- [03] Le 16 octobre 2010, le Bénéficiaire signe le contrat de garantie et, avec réserve, la déclaration de réception du bâtiment.
- [04] Constatant de nombreux problèmes, le Bénéficiaire fait faire une inspection par l'inspecteur en bâtiment, André Gélinas, le 22 octobre 2010.
- [05] Plusieurs problèmes sont signalés par la suite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de la garantie.
- [06] Ce n'est que 4 mois plus tard, soit le 14 février 2011, que le Bénéficiaire et l'Entrepreneur signent l'acte de vente.
- [07] Le 10 mars 2011, le Bénéficiaire fait une réclamation à l'Administrateur.
- [08] Le 28 novembre, l'Administrateur rend une décision qui porte sur 71 points, dont 32 sont accueillis.
- [09] Insatisfait de la décision, le Bénéficiaire demande l'arbitrage le 5 janvier 2012. Le litige porte sur les 16 points suivants, rejetés par l'Administrateur :
- 33. *Revêtement d'aluminium incomplet au périmètre intérieur de la porte-fenêtre;*
 - 34. *Moulures de cadrage en nombre insuffisant;*
 - 35. *Prise de téléphone manquante au sous-sol;*
 - 36. *Rondelle de finition manquante autour du conduit d'eau de la toilette;*
 - 37. *Éclisse perceptible sur l'âme de la porte d'entrée principale du côté des charnières;*
 - 38. *Soffites légèrement enfoncés en bordure du toit au coin arrière gauche de la maison;*
 - 39. *Vinyle légèrement endommagé à l'intérieur de la fenêtre de la salle à manger;*

- 46. *Fonctionnement du carillon;*
- 47. *Couvercle de la pompe du sous-sol;*
- 54. *Escalier sous-sol non verni;*
- 55. *Demande de crédit pour prise de courant omise au plancher;*
- 56. *Pièces de bois 2po x 4po appartenant au bénéficiaire disparues du chantier;*
- 57. *Demande de crédit pour les luminaires intérieurs;*
- 58. *Demande de crédit pour isofoil omis sous la dalle de béton du sous-sol;*
- 59. *demande de crédit de 1700\$;*
- 71. *Finition des murs et des plinthes.*

- [10] Lors à la conférence préparatoire du 13 février, le Bénéficiaire indique que plusieurs points de sa réclamation n'ont pas été traités dans la décision de l'Administrateur. Suite à cela, une inspection additionnelle est faite et une décision complémentaire, portant sur 8 points, est rendue le 12 mars 2012.
- [11] Insatisfait de cette dernière décision, le Bénéficiaire a indiqué qu'il entendait contester les points suivants :
- 75. *Plancher flottant de 9,5 mm à remplacer;*
 - 78. *Finition intérieure de la porte fenêtre à refaire;*
 - 79. *Infiltration d'eau par une fenêtre du sous-sol.*
- [12] Finalement le Bénéficiaire a transmis deux soumissions pour corriger des non-conformités à l'installation de la plomberie. Bien que le point 16 « Plomberie » ait été accueilli par l'Administrateur, monsieur Spénard juge incomplète la décision rendue sur ce point.
- [13] L'audition s'est tenue le 17 avril 2012, au domicile du Bénéficiaire.

LA PREUVE ET L'ANALYSE

Point 16, Plomberie :

- [14] L'Administrateur a accueilli en partie la réclamation du Bénéficiaire sur ce point. Sa décision se lit ainsi :

Le bénéficiaire dénonce le mauvais fonctionnement de la plomberie d'évacuation de la toilette. Selon les dires de M. Spénard, il est fréquent que la plomberie de la toilette bloque.

De plus, le bénéficiaire dénonce le fait que certains conduits d'évacuation de plomberie sont installés de façon inhabituelle au sous-sol bien que ceux-ci n'aient pas l'habitude de bloquer, contrairement à celui de la toilette du rez-de-chaussée.

De l'avis de l'administrateur, il est anormal que la plomberie de la toilette bloquée à répétition et ce problème devra être corrigé.

Toutefois, en ce qui concerne l'installation des autres conduits, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que le plombier a bien fait défaut de se conformer aux normes en vigueur.

- [15] Le Bénéficiaire, ayant consulté deux entrepreneurs en plomberie pour valider ses doutes quant à la conformité de l'installation aux normes, a invité pour la visite des lieux précédant l'audition, monsieur Sébastien Charron, représentant de l'entreprise en plomberie Baliscus. Ce dernier a répondu aux questions des parties pour indiquer sur place les éléments qui ne sont pas conformes au Code de plomberie.
- [16] Satisfait des explications fournies, l'Administrateur a accepté de préciser sa décision en indiquant que les installations de plomberie devraient être corrigées pour répondre aux normes.
- [17] À cet effet, la soumission de *Plomberie Crystal* en date du 10 novembre 2010, déposée par le Bénéficiaire, servira de devis pour effectuer les travaux correctifs.
- [18] Le Bénéficiaire réclame le remboursement des frais de 91,70\$ qu'il a engagés pour les services d'expertises de l'entreprise Baliscus.
- [19] En vertu de l'article 38 du *Règlement*, « *l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.* »
- [20] Considérant que le témoignage du représentant de l'entreprise Baliscus a éclairé le tribunal sur les non-conformités de l'installation au Code de plomberie, l'arbitre est d'avis que les frais portant sur ce sujet sont pertinents, raisonnables et qu'ils devront être remboursés au Bénéficiaire.

Point 33. Revêtement d'aluminium incomplet au périmètre intérieur de la porte-fenêtre;

Point 34. Moulures de cadrage en nombre insuffisant;

Point 35. Prise de téléphone manquante au sous-sol;

Point 36. Rondelle de finition manquante autour du conduit d'eau de la toilette;

- [21] La réclamation relative à ces points a été rejetée par l'Administrateur au motif qu'il s'agit de travaux de parachèvement qui n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment le 16 octobre 2010.
- [22] Lors de la visite des lieux, il a été permis de constater le manque de finition de ces éléments.

- [23] En regard du point 34, particulièrement, le Bénéficiaire a témoigné à l'effet qu'il s'est entendu avec l'Entrepreneur pour installer lui-même toutes les plinthes et cadrages. Cette clause contractuelle est précisée à l'annexe du contrat.
- [24] Il explique cependant que l'Entrepreneur devait lui fournir les matériaux, mais que le nombre de moules qu'il a reçu était insuffisant pour compléter tous les travaux.
- [25] Considérant la valeur relativement peu élevée de cette demande, l'Entrepreneur s'est montré disposé à fournir le nombre manquant de pièces de bois, mais le Bénéficiaire a préféré que l'arbitre statue sur ce point, comme sur d'autres d'ailleurs, qui ont fait l'objet de propositions de l'Entrepreneur.
- [26] L'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'il n'a pu terminer tous les travaux car il ne pouvait avoir accès au bâtiment, à cause d'un conflit qui s'est établi avec le Bénéficiaire. Il dit avoir agi de bonne foi en permettant au Bénéficiaire d'occuper « sa maison » à partir du mois d'octobre 2010, sans frais de loyer jusqu'à la signature de l'acte de vente en février 2011.
- [27] M^e Laplante argue qu'un formulaire d'inspection de pré-réception du bâtiment a été signé par le Bénéficiaire le 16 octobre 2010. Bien qu'un nombre inhabituel de notes aient été inscrites sur le formulaire, les points 33, 35 et 36 n'apparaissent pas au dossier.
- [28] Le Bénéficiaire affirme que l'Entrepreneur ne lui a pas permis d'ajouter les éléments qu'il souhaitait voir inscrits sur le formulaire, ce que contredit ce dernier.
- [29] La question qui se pose dans ce cas-ci, est de déterminer si ces travaux de parachèvement sont couverts par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*¹).
- [30] La couverture de la garantie se lit comme suit :

1. Couverture de la garantie

8. *Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par: (...)*

«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.

¹ L.R.Q., c.B-1.1, r.0.2

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

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur; (...)

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 ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

- [31] Il y a lieu d'établir la date de la réception du bâtiment pour déterminer quel article du *Règlement* s'applique ici.
- [32] Rappelons que le Bénéficiaire a occupé la résidence appartenant à l'Entrepreneur, à partir du début du mois d'octobre 2010, sans frais de location.
- [33] À cette date, le bâtiment était suffisamment complété et en état de servir pour l'usage auquel il était destiné.
- [34] Le Bénéficiaire a alors entrepris de faire certains travaux qui relevaient de sa responsabilité tel que prévu à l'annexe du contrat.
- [35] Ce n'est que plusieurs mois plus tard qu'il y a eu transfert de la propriété, soit en février 2011.
- [36] L'Entrepreneur a rappelé qu'il avait permis au Bénéficiaire d'occuper « sa maison » à partir du mois d'octobre 2010, mais qu'il ne pouvait y avoir réception du bâtiment qui lui appartenait, avant la signature de l'acte de vente.
- [37] Pour l'Administrateur, cependant, il y a lieu de fixer la date de réception du bâtiment au 16 octobre 2010, soit à la signature du formulaire officiel d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire.
- [38] Selon l'article 8 du *Règlement*, il y a *réception du bâtiment*, lorsque le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine.
- [39] L'arbitre Albert Zoltowski² dans sa décision du 22 novembre 2011, rappelle que *les tribunaux civils ont déjà déclaré que la réception de l'ouvrage ne requiert aucun écrit et peut même être tacite.*

² Domenico Giove et Domenico Frenza et Habitations Germa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Albert Zoltowski, arbitre, le 22 novembre 2011.

[65] Dans l'arrêt *D & S Décors Inc.* mentionnée ci-haut, madame la juge Anne-Marie Trahan j.c.s. cite avec approbation un extrait d'un ouvrage du professeur Vincent Karim comme suit :

« (65) Quant à la réception (or the acceptance) le professeur Karimla définit ainsi :

La réception est un acte volontaire et unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage. Cependant, ce dernier ne peut refuser sans motif valable de recevoir un ouvrage exécuté et terminé conformément aux stipulations du contrat et aux règles de l'art...Il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit. Celle-ci peut être verbale ou résulter d'un geste ou d'un acte démontrant l'intention et la volonté du client de recevoir l'ouvrage. »

- [40] Considérant que le Bénéficiaire a signé le 16 octobre la réception du bâtiment avec réserve et qu'il a entrepris dès l'occupation de la résidence des travaux de peinture, boiserie et plancher, il y a lieu de constater qu'il a effectivement « accepté le bâtiment » à cette date.
- [41] Retenir la date de la signature de l'acte de vente serait déraisonnable, d'autant plus que le Bénéficiaire n'avait pas d'empressement à signer le transfert de propriété puisqu'il n'avait pas à assumer des frais de location avant cette date.
- [42] Je retiens donc l'argumentation de l'Administrateur à l'effet que, pour se conformer à l'article 10 du *Règlement*, le Bénéficiaire devait dénoncer par écrit les éléments de parachèvement (points 33, 35 et 36) au moment de la réception du bâtiment, soit le 16 octobre 2010.
- [43] Quant au point 34, concernant les moulures et boiseries, la note ajoutée sur le formulaire d'inspection pré-réception, portant les initiales de l'Entrepreneur et du Bénéficiaires, se lit ainsi : « conforme ».
- [44] La décision de l'Administrateur est maintenue sur les points 33, 34, 35 et 36.

Point 37. Éclisse perceptible sur l'âme de la porte d'entrée principale du côté des charnières;

Point 38. Soffites légèrement enfoncés en bordure du toit au coin arrière gauche de la maison;

Point 39. Vinyle légèrement endommagé à l'intérieur de la fenêtre de la salle à manger;

- [45] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire sur ces points et il a rendu la décision suivante :

« En ce qui concerne les points 37 à 39, nous sommes en présence de malfaçons apparentes qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment soit le 16 octobre 2010.

Par conséquent, en vertu de cet article, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 37 à 39. »

- [46] La visite des lieux a permis de constater, qu'effectivement, ces points portent sur des éléments affectés de légers défauts peu perceptibles.
- [47] Le Bénéficiaire témoigne de nouveau, à l'effet qu'il n'a pu ajouter les notes qu'il souhaitait voir inscrites sur le formulaire d'inspection pré-réception.
- [48] L'Entrepreneur rappelle qu'il n'a pu avoir accès au bâtiment à cause d'une interdiction de la police mais qu'il était toujours prêt à faire les correctifs compte tenu du coût peu élevé de ces points.
- [49] Cette proposition est refusée par le Bénéficiaire qui souhaite que l'arbitre dispose de cette réclamation en arbitrage.
- [50] L'Administrateur, en argumentation, plaide que les points 37, 38 et 39 n'ont pas été dénoncés lors de la réception du bâtiment.
- [51] L'Entrepreneur rappelle que le Bénéficiaire a occupé « sa maison » et qu'il n'y a donc pas eu de prise de possession avant le mois de février 2011.
- [52] M^e Laplante s'empresse de corriger le tir en argumentant que le formulaire officiel signé le 16 octobre constitue bel et bien l'étape de la réception du bâtiment qui détermine le début de la garantie.
- [53] Le Bénéficiaire ayant déjà emménagé dans le bâtiment, ces malfaçons apparentes auraient dû être dénoncées par écrit au moment de la réception, tel que prescrit à l'article 10.2^o du *Règlement*, qui se lit ainsi :

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: (...)*

2° la réparation des vices et malfaçons appare nts visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

- [54] La décision de l'Administrateur est donc maintenue sur ces points.

Point 46. Fonctionnement du carillon;

- [55] L'Administrateur a rejeté la réclamation sur ce point au motif que « *le fonctionnement du carillon n'a démontré aucune défectuosité lors de notre visite* ».
- [56] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que le bouton du carillon a été endommagé lors des travaux de maçonnerie, les fils ayant surchauffé par un mauvais contact.

- [57] Une démonstration permet de constater un certain grésillement lorsque le bouton est actionné.
- [58] Bien que l'Entrepreneur trouve normal le fonctionnement du carillon, monsieur Dubuc confirme que le signal entendu est anormal.
- [59] L'Administrateur a reconnu que le fonctionnement du carillon semblait anormal lors de la tenue de l'audition.
- [60] La demande d'arbitrage est donc accueillie sur ce point.

Point 47. Couvercle de la pompe du sous-sol;

- [61] La pompe de puisard initialement installée au niveau du plancher a été remplacée, par l'Entrepreneur, par une pompe submersible, de sorte que l'ouverture dans le couvercle en métal est considérablement plus grande que le tuyau qui le traverse.
- [62] Cette situation a été jugée acceptable et conforme aux règles de l'art par l'Administrateur qui a rejeté la réclamation sur ce point.
- [63] Le Bénéficiaire juge quant à lui que cette situation est dangereuse pour un enfant qui s'aventure près du puisard et est à risque que des objets puissent tomber dans la fosse.
- [64] M^e Laplante argumente qu'il n'y a pas de malfaçon et demande à l'arbitre de maintenir la décision.
- [65] L'ouverture démesurée autour du tuyau donne raison au Bénéficiaire quant aux risques de blessures pour les enfants et au danger que des objets tombent dans le puisard et endommagent la pompe.
- [66] La Société canadienne d'hypothèques et de logement³ recommande aussi de s'assurer que le couvercle de la pompe de puisard est étanche pour éviter les problèmes d'humidité dans le sous-sol.
- [67] La situation observée ne respecte pas les règles de l'art et devra être corrigée.
- [68] La demande d'arbitrage est donc accueillie sur ce point.

Point 54. Escalier sous-sol non verni;

- [69] La réclamation a été rejetée par l'Administrateur au motif qu'une clause du contrat spécifie que les travaux de peinture relèvent de la responsabilité du Bénéficiaire. Il est précisé dans la décision que « *les travaux de vernissage sont habituellement considérés comme des travaux de peinture* ».
- [70] L'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'il a fourni un gallon de verni au Bénéficiaire, ce que ce dernier conteste.

³ http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/enlo/vosavoma/humo/aihuprso/aihuprso_005.cfm

- [71] L'Administrateur ajoute en argumentation que cet élément n'a pas été dénoncé sur le formulaire de réception du bâtiment et que la décision rendue est conforme aux usages habituels dans les circonstances.
- [72] Le Bénéficiaire reconnaît qu'il avait la responsabilité d'exécuter les travaux de peinture mais n'accepte pas que la pose du verni sur les marches de l'escalier fasse partie des travaux qu'il devait réaliser.
- [73] Selon les témoignages contradictoires entendus, la situation dénoncée constitue clairement une mésentente contractuelle non couverte par la garantie.
- [74] La décision de l'Administrateur est maintenue sur ce point.

Point 55. Demande de crédit pour prise de courant omise au plancher;

Point 56. Pièces de bois 2po x 4po appartenant au bénéficiaire disparues du chantier;

Point 57. Demande de crédit pour les luminaires intérieurs;

Point 58. Demande de crédit pour isofoil omis sous la dalle de béton du sous-sol;

Point 59. Demande de crédit de 1700\$;

- [75] Ces cinq points ont été rejetés par l'Administrateur au motif qu'il s'agit de « *litiges contractuels pour lesquels l'administrateur n'a pas la compétence pour statuer* ».
- [76] Quant au point 55, le Bénéficiaire témoigne à l'effet que suite à une entente, il a été convenu de ne pas installer la prise de courant au plancher sous la table en contrepartie d'un crédit à être payé par l'Entrepreneur.
- [77] Quant au point 56, le Bénéficiaire dit avoir permis aux travailleurs d'utiliser des 2 x 4 qui lui appartenaient sur le chantier pour faire des travaux au sous-sol, mais qu'il n'a reçu aucune compensation de l'Entrepreneur. Il réclame 25 pièces de bois de l'Entrepreneur.
- [78] L'Entrepreneur se dit prêt à remettre le nombre de morceaux réclamés, mais le Bénéficiaire préfère que l'arbitre statue sur cette réclamation.
- [79] Dans ce cas, comme dans tous les autres, l'Administrateur rappelle qu'il ne s'objecte pas à ce que des ententes puissent intervenir entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, mais qu'il ne les cautionnera pas à titre de Garantie.
- [80] Quant au point 57, le Bénéficiaire dit avoir installé ses propres luminaires aux plafonds. Il réclame que les « porcelaines » qui auraient dû être installées par l'Entrepreneur, lui soient remises. L'Entrepreneur se dit prêt à remettre les fixtures réclamées, mais le Bénéficiaire préfère que l'arbitre statue sur cette réclamation.

- [81] Quant au point 58, il y a admission que « l'isofoil » prévu au contrat n'a pas été installé sous la dalle de béton au sous-sol.
- [82] L'Entrepreneur souligne que cette spécification est inhabituelle de sorte qu'il y a eu oubli lors de la réalisation des travaux. Par contre il mentionne qu'un coupe-vapeur, offrant la même performance a été installé sous la dalle.
- [83] Bien que la décision de l'Administrateur indique qu'un crédit a été réclamé, le Bénéficiaire témoigne avoir demandé que les travaux soient refaits.
- [84] Monsieur Dubuc dépose en preuve ses notes manuscrites contemporaines à l'inspection qui indiquent que le Bénéficiaire a demandé un crédit de 1500\$.
- [85] L'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'il y a eu demande d'un crédit et non pas de la reprise des travaux.
- [86] Bien qu'il n'y ait pas de malfaçon, ni de manifestation de quelques problèmes que ce soit, M^e Laplante argumente qu'il serait déraisonnable de démolir la dalle du sous-sol par rapport à l'absence de bénéfices qui en résulteraient.
- [87] En argumentation, l'Administrateur et l'Entrepreneur ont comparé « l'isofoil » à la pellicule coupe-vapeur généralement installée sous la dalle de béton. Selon le conciliateur Dubuc, la pellicule à bulles réfléchissante « isofoil » n'offre aucune valeur additionnelle en résistance thermique si elle n'est pas installée dans un espace d'air.
- [88] Le Bénéficiaire rappelle qu'il a demandé qu'un isolant de 2" soit installé sous la dalle. Il argumente qu'il a demandé que les travaux d'installation d'un isolant sous la dalle de béton du sous-sol soit exécutés tel que prévu au contrat. À cet effet, il dépose sa lettre du 26 février 2011, réclamant la mise en place de *l'isolation styromousse 2 " de type isofoil dans la dalle de béton.*
- [89] La spécification prévue au contrat, sème la confusion puisqu'on y lit :
- « Sous-sol :
- Composition du plancher de béton : Un coupe vapeur en polythène sera installer (sic) sur le gravier, par la suite un isolant en styro mousse de type isofoil sera installé, et enfin le béton d'une épaisseur d'environ 4" sera coulé ».*
- (les soulignés sont de l'arbitre)*
- [90] Selon la documentation du manufacturier⁴ le produit « isofoil » est *un panneau isolant rigide laminé d'un pare-vapeur d'aluminium réfléchissant*, utilisé pour les murs intérieurs hors sol. Ce produit est disponible en épaisseur de 2 ou 3 pouces.
- [91] Le contrat ne spécifie pas l'épaisseur de l'isolant requis.
- [92] Ce point a été dénoncé à la réception des travaux et il y admission que l'isolant n'a pas été installé.

⁴ <http://www.isolofoam.com/francais/isofoil>

[93] L'Entrepreneur et l'Administrateur ont argumenté que la pellicule « isofoil » n'avait que très peu de valeur isolante à moins de l'installer dans un espace d'air.

[94] En référence à la documentation même, présentée par le Bénéficiaire, ce type d'isolant n'est pas approprié pour installation sous une dalle de béton; malheureusement, lors de la signature du contrat de construction, l'Entrepreneur aurait dû, en tant qu'expert en construction, signaler ce fait au Bénéficiaire.

[95] Le soussigné retient l'argument de l'Administrateur, à l'effet qu'il serait déraisonnable de démolir la dalle de béton du sous-sol pour installer sous celle-ci ce type d'isolant, d'autant plus que le matériau spécifié ne convient pas à l'usage visé.

[96] Par contre, je suis très sensible à la position de l'arbitre me Pierre Boulanger⁵ qui écrit :

« [16] Je suis porté à me rallier, en droit, à une autre décision arbitrale rendue par l'arbitre Robert Masson qui avait devant lui un cas où la tuile de céramique au sol dans l'espace laveuse-sécheuse n'était pas celle qui avait été choisie par le bénéficiaire. Il a conclu qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon mais plutôt d'un manquement de l'entrepreneur à une obligation contractuelle clairement indiquée au contrat (de construction) et qu'il fallait mettre en œuvre la disposition de la garantie contractuelle concernant le parachèvement des travaux. En conséquence, il a ordonné à l'entrepreneur de corriger la situation en enlevant la céramique installée et en la remplaçant par la céramique du modèle convenu. »

[97] Par ailleurs, considérant que les versions sont contradictoires quant à la nature de la réclamation (crédit ou exécution des travaux), il y a lieu de privilégier la preuve prépondérante, à l'effet qu'initialement, un crédit a été demandé pour ce point.

[98] Considérant de plus que la spécification au contrat est imprécise, non applicable telle que libellée et ne constitue pas une malfaçon ni un vice caché, je conclus qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle qui relève davantage de la compétence d'un tribunal civil que de l'application du *Règlement*.

[99] Quant au point 59, le Bénéficiaire réclame le remboursement d'un crédit de 1700\$ qu'il juge prévu au contrat. On y lit ce qui suit dans l'annexe :

« Voici les travaux qui devront être fait par M. Steve Spénard pour être en mesure d'arriver avec le budget de 190 000.00\$

(...)

Le total des économies fait par M. Steve Spénard est de 4450.00\$ s'il exécute lui-même les travaux ci haut mentionnés.

Cependant le coût des extra que M. Spénard veut s'élève à 2750.00\$.

⁵ Jean Brunelle et Yolanda Nario, vs Groupe construction royale Inc., et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Pierre Bélanger, arbitre, le 22 octobre 2008.

Pour une économie de 1700.00\$ ».

- [100] Selon le témoignage de M. Côté, le prix de vente de 190 000.00\$ a été établi en fonction de ces paramètres et il ne s'agit pas d'un crédit mais d'une information expliquant la détermination du budget.
- [101] M^e Laplante argumente que, de toute façon, qu'il s'agisse d'une économie ou d'un crédit, cette situation n'est pas couverte par la garantie.
- [102] Le *Règlement* précise la couverture de la garantie quant au parachèvement des travaux, aux malfaçons et aux vices de construction sous certaines conditions.
- [103] La garantie ne couvre pas les litiges relatifs aux demandes de crédit.
- [104] La décision de l'Administrateur est maintenue quant aux points 55, 56, 57, 58 et 59.

Point 71. Finition des murs et des plinthes.

- [105] Ce point a été traité avec le point 34.

Point 75. Plancher flottant de 9,5 mm à remplacer;

- [106] Le Bénéficiaire réclame le remplacement d'un plancher flottant au sous-sol au motif qu'il ne respecte pas les spécifications prévues au contrat qui se lisent ainsi :
 - « *Divisions au sous-sol :*
 - (...) Une chambre sera fait (sic) avec joints et peinture, de plus un recouvrement de plancher en plancher flottant de 12 mm sera installé. »*
- [107] Par contre dans l'annexe au contrat, il est convenu que l'installation du plancher flottant relève du Bénéficiaire.
- [108] L'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'il a volontairement fourni un plancher de 9,5mm d'une qualité et d'un prix égal à celui de 12 mm qui n'était pas disponible. Il ajoute que le Bénéficiaire était au courant de la situation et qu'il a toutefois décidé d'installer ce plancher sans demander de changement.
- [109] L'argumentation servie par l'Entrepreneur, à l'effet que le matériau spécifié n'était pas disponible, est peu crédible compte tenu du fait que ce type de produit est largement répandu, en vente dans les magasins à grandes surfaces.
- [110] L'Entrepreneur a argumenté que le produit fourni avait la même qualité et était du même prix que celui prévu au contrat.
- [111] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il a installé le plancher et qu'il l'a fait rapidement pour terminer le plus tôt possible la chambre de son enfant au

sous-sol. Il plaide que ce n'est qu'après la fin des travaux qu'il s'est aperçu que l'épaisseur du matériau ne respectait pas la spécification au contrat.

- [112] M^e Laplante argumente que le Bénéficiaire a accepté, dans les faits, la situation en installant le plancher et qu'il n'y a pas de malfaçons.
- [113] Les témoignages sont contradictoires quant à savoir si le Bénéficiaire avait connaissance, lorsqu'il en a fait l'installation, que le matériau fourni n'avait pas l'épaisseur requise au contrat.
- [114] Considérant qu'il s'agit d'une entente contractuelle visant uniquement la fourniture d'un matériau, le Tribunal en vient à la conclusion que la preuve n'a pas été faite d'une malveillance et que le Bénéficiaire a, dans les faits, accepté la situation en l'installant lui-même le matériau qui lui a été fourni par l'Entrepreneur.
- [115] La décision de l'Administrateur est maintenue sur ce point.

Point 78. Finition intérieure de la porte fenêtre à refaire;

- [116] Ce point a été traité au point 33.

Point 79. Infiltration d'eau par une fenêtre du sous-sol;

- [117] Le Bénéficiaire a dénoncé des infiltrations par les fenêtres du sous-sol. Cette réclamation a été accueillie au point 8 de la décision. L'Administrateur exige que l'Entrepreneur corrige la situation.
- [118] Le Bénéficiaire s'inquiète de la présence de moisissures dans le mur malgré qu'il n'y ait aucune manifestation d'un tel problème apparent en surface.
- [119] Pour rassurer le Bénéficiaire, l'Administrateur confirme qu'il est de pratique reconnue d'ouvrir le mur et de corriger la situation si un tel problème apparaissait.

DÉCISION :

- [120] L'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient (*art. 116 du Règlement*).
- [121] À titre d'Arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (*art. 107 du Règlement*) à trancher tout différend découlant de l'application du plan de garantie.
- [122] La décision doit prendre appui sur les dispositions du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[123] En vertu de l'article 123 du *Règlement*, l'arbitre doit statuer sur les coûts d'arbitrage :

« 123. 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. »

[124] Le Bénéficiaire ayant gain de cause sur certains points de sa demande d'arbitrage, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[125] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage sur le point 16 quant à la mise aux normes des installations de plomberie afin qu'elles respectent les exigences du Code et à cette fin, la soumission de *Plomberie Crystal* en date du 10 novembre 2010, servira à titre de devis pour établir l'étendue des travaux à effectuer.

[126] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage sur les points 46 et 47.

[127] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur les points 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 71, 75, 78 et 79.

[128] **RÉSERVE** les recours du Bénéficiaire devant un Tribunal civil, s'il y a lieu.

[129] **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser au Bénéficiaire des frais d'expertise de 91.70\$.

[130] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Guy Pelletier,
Arbitre, architecte