

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC - ARBITRAGE)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 8)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N : S15-0109001-NP

DATE : 8 mars 2017

DEVANT L'ARBITRE Me PIERRE BOULANGER

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

VINCENZO PAMPENA et LINDA CALDERONE,
Bénéficiaires

c.

HABITATIONS ANDRÉ TAILLON INC.,
Entrepreneur

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,
Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

INTRODUCTION

[1] Les bénéficiaires ont reçu leur maison le 20 juillet 2011. Ils ont présenté des réclamations à l'administrateur les 12 octobre 2011 et 6 juin 2012. Suite à une première inspection faite le 26 septembre 2012, l'inspecteur Richard Berthiaume a rendu une première décision le 17 décembre 2012 accueillant les points 1 à 19 mais refusant les points 20 à 38.

[2] Cette décision du 26 septembre 2012 fut portée en arbitrage par les bénéficiaires. L'arbitre Me Karine Poulin rendit sa sentence le 6 avril 2014. Elle n'accueillit que très partiellement la demande des bénéficiaires, soit le point 32 (présence de taches d'huile sur le plancher de bois)

[3] Les bénéficiaires se sont ensuite montrés insatisfaits des travaux de correction quant aux points 1 à 19. Soit que les travaux de correction n'avaient pas été effectués ou qu'ils étaient insatisfaisants.

[4] L'inspecteur Richard Berthiaume de l'administrateur a effectué une inspection supplémentaire le 19 juin 2014. Dans une deuxième décision, rendue le 1^{er} décembre 2014, il a conclu que les points 3, 4, 6, 7, 8, 13, 15, 16, 17 et 18 ne sont pas réglés. Mais il a conclu que les points 1, 2, 5, 9, 10, 11, 12, 14 et 19 ont été dûment corrigés.

[5] Les bénéficiaires ont porté en arbitrage cette décision du 1^{er} décembre 2014 quant aux points suivants :

- 5° Nettoyage de la maçonnerie;
- 8° Carreaux de céramique endommagés et éraflés au rez-de-chaussée;
- 10° Fissuration dans le revêtement de la maçonnerie;
- 14° Infiltration d'eau par le bas de la porte de garage;

POINT 5: LA MAÇONNERIE

[6] Il importe ici de revenir sur la première décision de l'inspecteur Berthiaume (rendue le 17 décembre 2012) où il s'était exprimé comme suit :

« 5° NETTOYAGE DE LA MAÇONNERIE

Les faits

L'inspection nous a permis de constater que la maçonnerie en façade n'a pas bien été nettoyée puisque des taches sont visibles à une distance de 20 pi.

L'entrepreneur devra nettoyer les taches de façon à obtenir la performance souhaitée ».

(mon souligné)

[7] Le problème de nettoyage de la pierre et des briques avait été inscrit dans le formulaire d'inspection pré-réception (pièce A-3).

[8] Il appert que, subséquentement à la décision de l'administrateur du 17 décembre 2012, le maçon de l'entrepreneur est venu nettoyer la pierre de façade en mai 2014. L'inspecteur Berthiaume s'en est par la suite montré satisfait puisque, dans sa deuxième décision datée du 1^{er} décembre 2014, il s'est exprimé comme suit :

« 5° NETTOYAGE DE LA MAÇONNERIE

En ce qui a trait au point 5, les bénéficiaires mentionnent que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs, desquels ils se déclarent toutefois insatisfaits.

Avec respect pour l'opinion des bénéficiaires, nous sommes d'avis que les travaux effectués par l'entrepreneur sont acceptables et se situent à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction ».

[9] Les bénéficiaires se montrent insatisfaits des briques sur les trois autres côtés de la maison dont le nettoyage n'a pas été repris. Il est à noter que la façade est en pierres et les trois autres côtés en briques.

[10] Le témoignage de l'inspecteur Richard Berthiaume, lors de l'audience, a notamment révélé ce qui suit :

- a) Avant sa première décision, il a eu accès à la documentation pertinente, notamment l'avis de réclamation des bénéficiaires daté du 23 mars 2012 (reçu par l'administrateur le 6 juin 2012, pièce A-5) où il est mentionné : « nettoyage brique + pierre »;
- b) Lors de son inspection du 26 septembre 2012, le bénéficiaire Vincenzo Pampena ne lui a montré que la façade; il en a déduit que les trois autres côtés n'étaient pas concernés;

[11] Pourtant, l'avis de réclamation (pièce A-5) est clair à l'effet que la réclamation visait aussi le nettoyage des briques.

[12] À l'occasion de l'audience, il y a eu discussion entre les parties qui se sont entendues à l'effet de :

- a) Désistement de la demande d'arbitrage quant à la maçonnerie de façade en pierres;
- b) Une décision sera rendue par l'administrateur quant aux briques des trois autres côtés de la maison;

[13] Ainsi, l'expert des bénéficiaires en maçonnerie, qui était présent à l'audience, a été libéré sans rendre témoignage. La suite de l'audience a porté sur les points restant en litige : 8, 10 et 14.

POINT 8 : LES CARREAUX DE CÉRAMIQUE

[14] Encore ici, il convient de faire un rappel des décisions 1 et 2 de l'administrateur. Dans sa première décision (du 17 décembre 2012), l'inspecteur Berthiaume s'est exprimé comme suit :

« 8. *CARREAUX DE CÉRAMIQUE ENDOMMAGÉS ET ÉRAFLÉS AU REZ-DE-CHAUSSÉE*

Les faits

Selon la compréhension du soussigné des commentaires obtenus lors de l'inspection, il appert que les carreaux de céramique ont été fournis par les bénéficiaires et installés par l'entrepreneur.

Lors de la livraison, les bénéficiaires ont vérifié la condition de chacun des carreaux et ont remplacé avant l'installation, ceux qui étaient en mauvaise condition.

Or, il appert qu'aucune protection suffisante n'a été installée sur le revêtement de plancher après l'installation du carrelage céramique, laquelle aurait pu éviter que ne soient causés des dommages au plancher en cours de travaux.

L'entrepreneur devra donc procéder au remplacement des carreaux de céramique endommagés pour lesquels la situation est visible sous un éclairage naturel, en position debout ».

[15] Puis, dans sa 2^e décision (du 1^{er} décembre 2014), l'inspecteur Berthiaume s'est exprimé comme suit :

« 8. *CARREAUX DE CÉRAMIQUE ENDOMMAGÉS ET ÉRAFLÉS AU REZ-DE-CHAUSSÉE*

Nous avons constaté que les travaux relatifs au point 8 ne sont toujours pas débutés.

Or, comme le mentionnait la décision émise par l'administrateur le 17 décembre 2012, il appert que les carreaux de céramique furent fournis par les bénéficiaires et installés par l'entrepreneur.

L'entrepreneur devait donc procéder au remplacement des carreaux de céramique endommagés, pour un total de trente-neuf (39), dont les bénéficiaires s'étaient engagés à réserver la quantité requise auprès du fournisseur.

Il appert toutefois que malgré l'engagement verbal des bénéficiaires, ces derniers n'ont pas donné suite.

Conséquemment, advenant que les carreaux ne soient plus disponibles, les bénéficiaires devront en fournir de nouveaux à l'entrepreneur, d'un montant équivalent à ceux qui furent initialement installés.

L'entrepreneur devrait pour sa part assumer le coût d'achat de trente-neuf (39) carreaux, tout comme il devra procéder à l'installation complète du revêtement de carrelage céramique advenant que ce dernier doive être repris dans son entier » .

[16] Suite à la première décision (datée du 17 décembre 2012), l'entrepreneur a confié à son menuisier Yvon Sorel le soin de remplacer les carreaux concernés. Suivant son témoignage, il appert que Sorel a contacté le bénéficiaire Pampena en avril 2013. Monsieur Pampena aurait alors dit qu'un représentant de son fournisseur de céramiques était passé et qu'elles seraient livrées. Monsieur Sorel aurait par la suite rappelé monsieur Pampena à quelques reprises mais ce dernier n'avait toujours pas les carreaux de céramique de remplacement.

[17] De son côté, le bénéficiaire Vincenzo Pampena a produit, sous la cote B-1, le massage par courriel daté du 20 août 2015 de son fournisseur de céramiques, Ciot Inc., à l'effet que le modèle concerné de tuiles n'était plus disponible depuis 2012.¹ Monsieur Pampena a ajouté que si l'entrepreneur ne peut trouver des tuiles du même modèle sur le marché, il n'a qu'à remplacer toutes les tuiles.

[18] Quant à l'entrepreneur André Taillon, il a témoigné que s'il n'a pas lui-même tenté d'acheter les tuiles de remplacement, c'est parce que monsieur Pampena lui a dit qu'il s'en occupait.

[19] Le contre-interrogatoire de monsieur Pampena révèle qu'il aurait fait des démarches auprès de son fournisseur, Ciot Inc., dès septembre 2011 pour se procurer des tuiles de remplacement mais qu'aucune commande ferme ne fut placée. À ce moment-là, l'entrepreneur reconnaissait devoir changer 3 à 4 carreaux alors que les bénéficiaires en avaient 8 ou 9 dans leur garage. Suite à l'inspection du 26 septembre 2012 par l'inspecteur Berthiaume, le bénéficiaire Vincenzo Pampena fut avisé qu'il s'agirait de 39 tuiles. Mais, encore là, aucune commande ferme ne fut placée par qui que ce soit. Ce n'est qu'en avril 2013 que monsieur Pampena se fit verbalement répondre par son fournisseur que son modèle de tuiles n'était plus disponible.

[20] Bref, chacun attendant après l'autre, les tuiles de remplacement ne furent pas commandées en temps utile, ce qui explique l'extrait de la 2^e décision de l'inspecteur Berthiaume citée au paragraphe 15 de la présente décision.

[21] Mais, à l'audition, un argument supplémentaire a été soulevé par l'administrateur. En effet, la preuve a révélé, et le fait n'est pas contesté, que les tuiles n'avaient pas initialement été installées par l'entrepreneur, tel que mentionné dans les deux décisions de l'administrateur, mais plutôt par quelqu'un d'autre engagé directement par le bénéficiaire.

[22] Lors de son témoignage, l'inspecteur Berthiaume a expliqué qu'il avait mal compris la situation et que, eut-il réalisé que la fourniture et l'installation initiale des tuiles de céramique ne faisaient pas partie des obligations de l'entrepreneur, il n'aurait pas accueilli cet item vu les exclusions 12(1) et 12(6) *Règlement sur le plan de garantie* :

« 12. Sont exclus de la garantie

1° La réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire ;

(...)

¹ Selon un calcul approximatif effectué par le soussigné sur les lieux en présence des parties et des avocats, il y aurait environ 300 tuiles de 24 po. x 24po. au total.

6° *La réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extra-contractuelle de l'entrepreneur ; »*

[23] L'avocate de l'administrateur a insisté sur l'exclusion 12(6) en faisant valoir qu'elle est d'ordre public et que, en conséquence, le poste de réclamation relié aux tuiles de céramiques devrait être entièrement rejeté.

[24] Elle base son argumentation sur les paragraphes 72 et suivants de la première décision arbitrale rendue dans cette affaire par Me Karine Poulin le 6 avril 2014 et dont il est question au paragraphe 2 de la présente décision.

[25] Il s'agissait dans ce cas-là du point 30 visant les dommages causés, après la réception du bâtiment, par un sous-traitant de l'entrepreneur, à une main courante qui avait été fournie et installée dans la maison par les bénéficiaires.

[26] Pour cette main courante, l'arbitre a conclu qu'il s'agissait d'un dommage extra-contractuel visé par l'article 1457 du Code Civil du Québec (plutôt que par l'article 1458) vu qu'elle ne faisait l'objet d'aucune obligation contractuelle de la part de l'entrepreneur. L'arbitre a donc maintenu la décision de l'administrateur (datée du 17 décembre 2012) qui en était arrivé à la même conclusion.

[27] L'avocate de l'administrateur a argumenté que le *Règlement sur le plan de garantie* est d'ordre public et que l'on ne saurait recourir à l'équité dont il est question à l'article 116 pour contourner une exclusion claire.²

[28] Je suis d'accord avec ce principe mais, cela dit avec égards, la situation est différente eu égard aux 39 tuiles de céramique endommagées lors des travaux de construction avant la réception du bâtiment.

[29] En effet, dans le formulaire d'inspection pré-réception (pièce A-3), daté du 20 juillet 2011, les parties ont convenu que l'entrepreneur devait « *remplacer céramique brisser* » (sic).

[30] Par cette entente écrite, le remplacement des tuiles déjà posées mais endommagées en cours de construction est devenu une obligation de l'entrepreneur. Ainsi, l'exclusion 12(6) du Règlement, cité au paragraphe 22 de la présente décision, savoir le dommage découlant de la responsabilité extra-contractuelle, ne s'applique pas au présent cas.

² Syndicat de la copropriété Pimbina - Phase 1 c. Construction Nomade Faubourg Boisbriand et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, CCAC S13-052401-NP, décision rendue par l'arbitre Me Michel A. Jeannot le 9 juillet 2015.

[31] Il en est de même pour l'exclusion 12(1) car il ne s'agit pas d'un défaut intrinsèque dans la céramique fournie et installée par les bénéficiaires mais plutôt de dommages aux tuiles céramiques causés à l'occasion des travaux de construction, avant la réception du bâtiment.

[32] Quant à savoir qui doit supporter les conséquences du manque de disponibilité de tuiles identiques sur le marché, je ne vois aucune raison sérieuse pour modifier les 1^{er}, 3^e, 4^e, 5^e et 6^e paragraphes de la décision de l'administrateur datée du 1^{er} décembre 2014 tels que cités au paragraphe 15 de la présente décision.

[33] En effet, la preuve faite devant moi n'a pas démontré que l'entrepreneur prenait entièrement à sa charge le soin de l'approvisionnement des tuiles de remplacement. Ainsi, la décision de l'administrateur de faire supporter en partie aux bénéficiaires les conséquences de la non disponibilité de tuiles de remplacement m'apparaît sage. Je ne vois pas de raisons sérieuses justifiant de la renverser.

POINT 10: FISSURATION DANS LE REVÊTEMENT DE LA MAÇONNERIE

[34] Dans sa première décision du 17 décembre 2012, l'administrateur avait décidé ce qui suit :

« 10. FISSURATIONS DANS LE REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE

Les faits

Les bénéficiaires ont dénoncé, lors de la réception du bâtiment, la présence de fissures dans le parement de maçonnerie.

L'inspection a permis de constater, au-dessus de la porte de service du garage et sous une fenêtre du rez-de-chaussée, la présence de fissures dans certains éléments de maçonnerie qui ont été fractionnés, fissures qui ne s'apparentent pas à des fissures de retrait.

L'entrepreneur devra donc apporter les correctifs requis de façon à obtenir les performances souhaitées ».

[35] Dans sa deuxième décision, datée du 1^{er} décembre 2014, l'administrateur a conclu comme suit :

« 10. FISSURATION DANS LE REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE

En ce qui a trait au point 10, les bénéficiaires mentionnent que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs, desquels ils se déclarent toutefois insatisfaits.

Avec respect pour l'opinion des bénéficiaires, nous sommes d'avis que les travaux effectués par l'entrepreneur sont acceptables et se situent à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction » .

[36] Lors de son témoignage à l'audience, le bénéficiaire Vincenzo Pampena a témoigné qu'il est insatisfait des travaux correctifs. De son côté, l'entrepreneur a fait témoigner le maçon Réginald Lavoie au sujet des travaux concernés.

[37] Avec égards, la preuve entendue ne m'apparaît pas suffisante pour renverser la décision de l'administrateur à ce sujet.

POINT 14: INFILTRATION D'EAU PAR LE BAS DE LA PORTE DE GARAGE

[38] Dans sa première décision du 17 décembre 2012, l'administrateur a décidé ce qui suit :

« 14. INFILTRATION D'EAU PAR LE BAS DE LA PORTE LEVANTE DU GARAGE

L'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires de façon à obtenir la performance souhaité » .

[39] Dans sa deuxième décision, datée du 1^{er} décembre 2014, l'administrateur s'est exprimé comme suit :

« 14. INFILTRATION D'EAU PAR LE BAS DE LA PORTE LEVANTE DU GARAGE

Lors de l'inspection, nous avons procédé à un test d'arrosage, lequel nous a permis de constater une petite accumulation d'eau au coin bas inférieur de la porte de garage, sans toutefois causer de dommages aux composantes.

Il importe de souligner que lors de forts vents, on peut s'attendre à ce que de l'eau pénètre parfois au bas de la porte de garage.

Les bénéficiaires se déclarent insatisfaits des travaux effectués par l'entrepreneur.

Avec respect pour l'opinion des bénéficiaires, nous sommes d'avis que les travaux effectués par l'entrepreneur sont acceptables et se situent à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction » .

[40] Le bénéficiaire Vincenzo Pampena a témoigné que de l'eau pénètre encore sous les coins inférieurs de la porte de garage lorsqu'il pleut.

[41] De son côté, l'inspecteur Richard Berthiaume a témoigné qu'il a refait un test d'eau, qu'il n'y a eu qu'une toute petite infiltration, qu'une porte de garage n'est pas entièrement étanche et qu'il n'y a pas de trace de moisissure sur les montants de bois après 4 ans d'usage.

[42] Lors de ma visite des lieux, par temps sec, il n'y avait aucun cerne d'eau à l'intérieur et la preuve entendue ne me permet pas de renverser la décision de l'administrateur à ce sujet.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

[43] PREND ACTE de l'entente entre les parties quant au point 10 (nettoyage de la maçonnerie), savoir :

- a) Désistement de la demande d'arbitrage quant aux pierres de façade que l'administrateur a jugé acceptable;
- b) Décision à être rendue par l'administrateur qui ne s'est pas prononcé quant au nettoyage des briques des trois autres côtés de la maison;

[44] Quant au point 8 (carreaux de céramique), MAINTIENT la décision de l'administrateur rendue le 1^{er} décembre 2014 (sauf pour le 2^e paragraphe mais ceci ne change rien au résultat).

[45] REJETTE la demande d'arbitrage des bénéficiaires à ce sujet et REJETTE aussi la demande verbale de l'administrateur à l'effet de réviser sa propre décision et de refuser la réclamation des bénéficiaires sur ce point.

[46] REJETTE la demande d'arbitrage des bénéficiaires quant au point 10 (fissuration dans le revêtement de la maçonnerie) et au point 14 (infiltration d'eau par le bas de la porte de garage).

[47] Quant aux frais de l'arbitrage, vu le débat soulevé par l'administrateur et la décision rendue aux paragraphes 44 et 45 de la présente décision, déclare qu'ils sont entièrement à la charge de l'administrateur.

(signé) PIERRE BOULANGER

Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

Me Ovidiu Rosu
Angelopoulos & Kiriazis
Pour les bénéficiaires

M. André Taillon
Pour l'entrepreneur

Me Nancy Nantel
Pour l'administrateur de la garantie