

ARBITRAGE

KIM PHUNG BUI
VAN CAN NGUYEN ,
VIET CAN NGUYEN

Demandeurs

c.

DÉVELOPPEMENT
ALLIANCE
MONT-ROYAL Inc.

Défenderesse

Et

LA GARANTIE DES
MAISONS
NEUVES DE L'APCHQ

Mise en cause

D É C I S I O N

L'arbitrage a été demandé par le bénéficiaire suite à un rapport d'inspection émis le 3 avril 2001, par Monsieur Yvan Gadbois, T.P., au service de l'APCHQ pour la Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

L'arbitre s'est rendu sur les lieux du bâtiment situé au 7341 Canora, Montréal, avec l'inspecteur, M. Yvan Gadbois. Une représentante de l'entrepreneur, Dame Danielle Thibeault et tous les bénéficiaires étaient présents.

Toutes les parties ont visité le bâtiment et elles ont semblé être de bonne foi en recherchant une médiation qui n'a toutefois pas pu se concrétiser. En conséquence l'arbitre doit rendre une décision.

Dans le rapport d'inspection plus haut mentionné, l'on retrouve 14 points : cependant l'arbitre n'a pas juridiction sur les points 9 à 13, car ils ne sont pas sur la liste préalable d'éléments à vérifier signée entre les parties le 22 juin 2000. En effet, l'article 33 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs édicte que :

Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste pré-établie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

Or l'inspection et les conclusions ont été faites selon le Règlement et la Loi sur le bâtiment (Décret 841-98, le 17 juin 1998, L.R.Q., c. B-1.1) par 19.3° à 19.6° et 38° et 192). D'où l'arbitre conclut qu'il n'a pas juridiction en ce qui concerne les points 9 à 13 de la décision de l'inspecteur, mais il endosse les constatations qui ont été faites quant aux défauts.

Au point 1, le filtre glisse maintenant librement et sans se coincer dans l'ouverture. Toutefois, la réparation, selon les bénéficiaires, montre des traces qui laissent voir une mauvaise finition et, c'est ce dont se plaignent les bénéficiaires. Comme le filtre se trouve dans la chambre des fournaies, comme on peut difficilement voir la mauvaise finition et comme le fonctionnement n'est pas du tout affecté, l'arbitre maintient la décision de l'inspecteur tout en soulignant que les bénéficiaires sont maintenant satisfaits du fonctionnement du filtre.

Au point 2, c'est réglé. Les bénéficiaires sont satisfaits.

Au point 3, il appert clairement que l'entrepreneur n'a pas donné complète satisfaction aux bénéficiaires d'une part et n'a pas suivi la décision de l'inspecteur d'autre part. De fait, l'entrepreneur devra apporter les ajustements nécessaires à la porte droite de la pharmacie surplombant la toilette.

Au point 4, il est vrai que l'installation de céramique sur un comptoir de cuisine est une affaire assez délicate et il est clair qu'un joint de silicone peut s'imposer pour combler le joint de la tuile qui permettrait à l'eau de s'infiltrer sous le lavabo. Pour ce qui est de la légère dépression du côté gauche du lavabo, il faut y regarder de très près pour la constater et il est raisonnable et juste de dire que la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ne peut reconnaître ce point dans le cadre du contrat de garantie. Par conséquent, l'arbitre maintient la décision de l'inspecteur.

Au point 5, l'ouverture de la tuile installée sous le lavabo à la salle d'eau a définitivement été taillée trop grande et a été remplie de ciment. Or, ailleurs, il a été constaté que l'ouverture a été bien taillée. Et le soussigné ne voit pas pourquoi l'on n'aurait pas fait la même chose au rez-de-chaussée. Ce qui mérite d'être fait mérite d'être bien fait selon les normes et les règles de l'art et l'entrepreneur sait le bien faire puisqu'il l'a fait ailleurs dans le même bâtiment. Par ces motifs, l'entrepreneur devra réparer l'ouverture de la tuile dans le sens de ce qu'il a fait ailleurs.

Au point 6, l'arbitre endosse les remarques et la décision de l'inspecteur pour ce qui est de la moulure de remplissage entre le mur et le côté droit de la pharmacie. En effet, le mur est à peu près parfait : on peut certes exiger mieux,

mais c'est actuellement fort acceptable dans l'industrie de la construction résidentielle.

Au point 7, tout le monde est d'accord pour reconnaître que la porte encastrée a une courbure et c'est fort visible. La courbure est si prononcée que la porte frotte sur le mur. Ça n'affecte peut-être pas l'utilisation de la porte, mais il est certain que toute personne intéressée à ce genre de porte, n'achèterait pas celle qui est bombée dans un magasin, ou la retournerait s'il remarquait une courbe, une fois rendu chez lui. Dans le présent cas, d'abord c'est très visible, ce n'est pas joli, ensuite il y a détérioration progressive de la porte même si ce n'est pas très marqué pour l'instant. Par ces motifs, l'arbitre conclut au remplacement et à l'installation d'une nouvelle porte.

Au point 8, la tuile installée sous le lavabo à la salle de bain au sous-sol est constituée de plusieurs morceaux alors que, selon les bénéficiaires, l'entrepreneur aurait dû percer des trous dans la tuile. En effet, ce serait plus joli : toutefois, la tuile est située sous un lavabo et de plus, il faut y regarder de très près en se penchant pour en faire la constatation. Même si ce n'est pas la meilleure façon d'installer la tuile, l'arbitre maintient la décision de l'inspecteur.

Au point 14, rien n'a été fait pour l'instant et tous semblent d'accord à attendre une inspection.

Signé à MONTRÉAL, ce 7 juin 2000

Me Marcel Chartier, Arbitre