

Le 22 avril 2002

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

MONSIEUR JACQUES E. OUELLET
ARBITRE

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

M. CLIFFORD KLEINER ET MME NATALIA PLESHKOV

Appelants

9054-7183 QUEBEC INC.
représenté par MM. David Meltzer et Jacob Lev

Entrepreneur

ET

LA GARANTIE QUALITE HABITATION

Administrateur du plan de garantie
Représenté par M. Sylvain Beausoleil, Inspecteur-conciliateur

Mis en cause

DÉCISION DE L'ARBITRE

Le 15 mars 2002, SORECONI-Société pour la résolution des conflits inc. désignait le soussigné pour agir comme arbitre dans le présent dossier, en conformité avec les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de la Régie du bâtiment du Québec.

Le 26 mars 2002, l'arbitre procède à une visite des lieux, suivie immédiatement d'une audition de la preuve et de l'argument des parties en cause. Madame Natalia Pleshkov et monsieur Clifford Kleiner, appelants, étaient présents ainsi que monsieur Sylvain Beausoleil, Inspecteur- conciliateur de la Garantie Qualité-Habitation et messieurs David Meltzer et Jacob Lev, entrepreneurs en cause.

Antérieurement, soit le 20 août 2001, les appelants et l'entrepreneur procédèrent à une inspection de réception de la maison située au 256, rue Mirabel à Dollard-des-Ormeaux. Ils complétèrent alors le formulaire requis par Qualité-Habitation qu'ils signèrent, sans omettre l'annexe "Liste des éléments à vérifier". Les appelants prirent possession de la maison et y aménagèrent.

Enfin, le 17 décembre 2001, devant Me Robert P. Gosset, Notaire à Kirkland, les appelants et MM. Meltzer et Lev signèrent le contrat de vente officiel.

Le 9 janvier 2002, les appelants firent parvenir au mis en cause une liste "of the unfinished and unsatisfactory items in our house" laquelle donna lieu le 22 février 2002 à une inspection de leur résidence par l'inspecteur- conciliateur, M. Sylvain Beausoleil. Celui-ci fit parvenir un rapport aux appelants et à l'entrepreneur le 25 février suivant.

Désirant contester certaines conclusions de ce rapport, les appelants font parvenir un formulaire de demande d'arbitrage à SORECONI, Société pour la résolution des conflits inc., le 11 mars 2002.

Le soussigné est désigné comme arbitre le 15 mars 2002.

CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage ainsi qu'à la nomination de l'arbitre.
- 2- Les appelants confirment que du rapport de l'inspecteur- conciliateur ne sont contestés que les points 6,10,12,15,16,19 et 21. Ceci constitue la limite du mandat de l'arbitre.
- 3- Les appelants présenteront eux-mêmes leur cause, et ils indiquent que le père de M. Kleiner participera aux discussions, compte tenu de son implication antérieure dans le dossier, principalement au moment de l'inspection de réception du bâtiment. Aucune objection n'est soulevée à ce sujet par les autres intervenants.
- 4- L'entrepreneur n'aura pas de témoins, si ce n'est que ses deux (2) représentants participeront aux délibérations.
- 5- Le mis en cause n'aura également aucun témoin.

PREUVE, ARGUMENTATION ET DÉCISION

Afin de garder le texte concis, l'arbitre se propose de traiter chaque point faisant objet de l'arbitrage séparément, dans le même ordre suivi par l'inspecteur, et d'énoncer ses décisions et les motifs de chacune, point par point.

Préalablement, il est utile d'établir que le même motif de refus s'applique aux sept (7) réclamations, soit le défaut de la part des appelants de dénoncer ces situations au moment de l'inspection de réception du bâtiment et de l'indiquer dans le rapport rédigé et signé à ce moment par les appelants et l'entrepreneur, en conformité avec l'article 10 du Règlement sur les plans de garantie.

Il est aussi significatif de rappeler qu'il s'était passé presque exactement six (6) mois entre l'inspection de réception (20 août 2001) et celle du mis en cause (22 février 2002). Ceci laisse l'arbitre quelque peu perplexe. De toute évidence, les travaux n'étaient pas complétés au moment de la réception du bâtiment. L'entrepreneur et les appelants furent d'accord pour que ces derniers aménagent quand même, vu qu'ils furent contraints de remettre le logement qu'ils habitaient jusqu'alors. Ce fut le choix respectif de chacune des parties et ils durent l'assumer. Mais une réalité demeure : les conditions physiques du bâtiment différaient au moment de chacune des inspections. En août 2001, il y avait une somme assez importante d'activités de construction en cours; ce qui n'était pas le cas au mois de février suivant.

Sans mettre en doute les compétences et le professionnalisme du représentant du mis en cause, l'arbitre hésite un tant soit peu à reconnaître l'infaillibilité inconditionnelle de celui-ci dans les circonstances particulières du présent cas, lorsqu'il affirme catégoriquement qu'une situation donnée « était décelable lors de la prise de possession » et que conséquemment elle devait être dénoncée à ce moment-là. D'autant plus que sur au moins un point, comme nous le verrons plus loin au point 19, l'évidence indique que la situation n'était pas apparente au moment de l'inspection de prise de possession.

Mais, tout étant évidence et prépondérance de preuve en arbitrage, procédons point par point tel que convenu.

* **Point 6** - Retouches de peinture

Dans son rapport sur l'inspection du 22 février dernier, le représentant du mis en cause indique qu'à ce moment les appelants lui signalèrent un certain nombre de retouches de peinture non encore exécutées. Il en accepta le bien-fondé et la validité, sauf à ce qui avait trait à un « manque d'une couche de peinture sur deux murs de la chambre du bébé ».

Or, les représentants des parties présents lors de l'inspection reconnurent à l'audition avoir tous accepté de n'inscrire que « touch ups » au rapport de réception, vu qu'à ce moment il était reconnu qu'il restait des travaux de peinture à faire dans la maison.

Messieurs Kleiner, père et fils, sont très catégoriques dans leurs affirmations à ce sujet. Le représentant de l'entrepreneur, M. Meltzer, demeure indécis sur ce sujet, principalement en ce qui a trait à la peinture dans la chambre de l'enfant.

Il est habituel dans l'industrie lorsqu'on parle de retouches ou « touch ups » de référer à la correction d'un travail généralement considéré comme mineur. Mais on n'utilise pas de mesures strictes à ce chapitre, et ce qui est finalement primordial c'est de corriger un travail mal exécuté.

Or, il est indéniable qu'il en est ainsi dans ce cas; le travail n'a pas été exécuté correctement car il n'a pas été complété, deux (2) murs ayant reçu deux (2) couches de peinture et les deux (2) autres, une (1) couche seulement. En outre, l'arbitre reconnaît qu'il y ait ici prépondérance de preuve, les représentants des appelants s'étant montrés plus crédibles à ce sujet.

En conséquence, l'arbitre statue à l'effet que le travail soit complété et que l'entrepreneur applique une deuxième couche de peinture sur les deux (2) murs n'ayant reçu qu'une (1)

couche.

- **Point 10** - Plancher de parquetterie de la chambre arrière gauche

La situation donnant lieu à cette réclamation est assez particulière. Personne n'avance l'explication véritable reliée à cette malfaçon et quelle peut en être la cause. Toujours est-il que sur une superficie d'à peu près 24 pouces sur 24 pouces, la finition du revêtement du parquet est de façon très marquée défectueuse.

Les appelants indiquent que ce travail avait été exécuté la veille de l'inspection de réception et qu'ils n'avaient remarqué la malfaçon que « quelques mois plus tard ». Ils avaient même attesté au rapport de réception qu'ils acceptaient les planchers de bois tel quel. L'entrepreneur, quant à lui n'a rien à ajouter.

L'arbitre ne peut en l'occurrence constater une prépondérance de preuve et il doit maintenir la décision de l'inspecteur- conciliateur à cet égard.

- **Point 12** – Filage autour du panneau électrique

Cette situation se retrouve au sous-sol et l'entrepreneur mentionne que la finition de cet espace n'était pas prévue au contrat de vente, excepté pour la salle de toilette qu'on y retrouve.

Les appelants affirment n'avoir pas remarquer que le panneau électrique n'avait pas été encastré à l'endroit prévu et que le filage paraissait. Ils attestent qu'au moment de la réception, il y avait « much debris » au sous-sol, qu'ils n'avaient vu le panneau que de face et qu'ainsi le problème ne paraissait pas. Le représentant du mis en cause soutient alors qu'un examen attentif leur aurait permis de bien voir.

L'arbitre est d'avis que le travail n'a pas été fait correctement. Tout en reconnaissant que l'entrepreneur n'était pas responsable de la finition de cette partie du sous-sol, il était certainement responsable fondamentalement d'installer ce panneau électrique et de l'installer correctement selon les règles de l'art. En toute équité, on doit reconnaître que les conditions de construction qui existait au moment de l'inspection, ont contribué à causer un examen moins attentif pas uniquement de la part des appelants, mais aussi de la part de ceux qui les accompagnaient.

En conséquence, en conformité avec l'article 116 du Règlement sur les plans de garantie et considérant que les circonstances le justifient, l'arbitre fait appel à l'équité et statue que l'entrepreneur devra réinstaller le panneau électrique identifié en toute conformité.

- **Point 15** - Plinthes manquantes au sous-sol

A ce point-ci tout comme au point précédent, l'arbitre évoque les conditions existantes de construction ainsi que l'équité pour donner raison aux appelants. Lors de notre visite des lieux, il y avait des plinthes installées, d'autres non, et d'autres qui manquaient. Ce n'était certainement pas mieux lors de l'inspection de réception; peut-être même que les malfaçons étaient moins apparentes. Et si le concept des règles de l'art en construction de bâtiments présuppose un travail bien fait, il y a aussi ici problème.

L'entrepreneur devra donc fournir les plinthes manquantes et procéder à l'installation de toutes les plinthes au sous-sol ainsi que dans la salle de bain au sous-sol.

- * **Point 16** - Portes de façade abîmée

Les appelants précisent d'abord qu'ils réclament seulement pour une des deux (2) portes, affirmant qu'eux-mêmes eurent endommagé l'autre.

Les appelants évoquent dans leur allégation qu'ils avaient voulu dénoncer cette situation lors de l'inspection de réception, mais que l'entrepreneur s'y était opposé. L'entrepreneur déclare alors solennellement que ceci est faux.

En dépit de ces témoignages contradictoires, l'arbitre supporte la décision du mis en cause et reconnaît aussi que cette situation aurait dû être dénoncée à la prise de possession.

- **Point 19** - Manque une poignée de porte au sous-sol

Cette porte située immédiatement à côté de la salle de bain au sous-sol, est bien en place mais la poignée dont il est question ici, manque toujours.

Les appelants affirment catégoriquement qu'au moment de l'inspection de réception cette porte n'était pas en place et que par ce fait même ils ne purent dénoncer le problème, la malfaçon n'étant pas apparente.

Interrogé, l'entrepreneur dit ne pas se souvenir de ceci. Par ailleurs, le rapport de l'inspecteur-conciliateur est bien catégorique à l'effet que la « situation était décelable lors de la prise de possession ».

Voilà bien le risque associé à la conduite d'une inspection sous des conditions différentes. Sans insister davantage, l'arbitre constate ici aisément une prépondérance de preuve et statue qu'une poignée devra être installée à la porte en question, ainsi que le réclament les appelants.

- **Point 21** - Escalier de béton avant

Les appelants se disent très insatisfaits de la finition du balcon de béton avant, vu que les marches sont marquées au centre par le renfort du coffrage, ainsi que décrit par l'inspecteur-conciliateur dans son rapport d'inspection du 22 février 2002; ce qui n'est nié par aucun des intervenants.

Les appelants ne contredisent en rien le fait que cette situation ne fut pas dénoncée lors de la réception. Ils disent uniquement avoir demandé à l'entrepreneur de faire en sorte que la finition des marches ait la même apparence qu'aux autres maisons avoisinantes. L'entrepreneur dit ne pas se souvenir de ceci.

L'arbitre ne peut reconnaître quelque prépondérance de preuve ici. La décision du mis en cause ne peut donc être renversée.

CONCLUSION

L'arbitre rejette les requêtes des appelants reliées aux points 10, 16 et 21.

L'arbitre accueille les requêtes des appelants reliées aux points 6, 12, 15 et 19, et ordonne que les travaux qui y sont réclamés, soient exécutés intégralement par l'entrepreneur dans les meilleurs délais.

Montréal, ce 22 avril 2002

Jacques E. Ouellet - Arbitre