

Le 6 octobre 2003

ARBITRAGE Dossier # 021211001

EN VERTU DU RÉGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDEN-  
TIELS NEUFS (Décret 891-98) du 17 juin 1998)

---

Monsieur Gilles LeBire  
Arbitre

---

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie  
du Bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)

---

Monsieur Normand Granger  
BÉNÉFICIAIRE-APPELANT

---

Construction Ri-Mar inc.  
ENTREPRENEUR-INTIMÉ  
Représenté par Monsieur Martin Cyr.

DÉFENDERESSE

ET

La Garantie des Bâtiments résidentiels  
neufs de l'(A.P.C.H.Q.) inc.  
Administrateur du Plan de garantie:  
Représenté par Me François Caron  
Mis en cause

1- Il s'agit d'un arbitrage institué en vertu du Règlement de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs ( L.R.Q.,c.B-1.1,r.0.2 ) ci-après nommé "Règlement"

2- En désaccord avec des travaux à corriger ou à parachever, le bénéficiaire s'adresse à l'administrateur du Plan de Garantie pour demander les services d'un inspecteur-conciliateur concernant le litige. Insatisfait des résultats escomptés, le bénéficiaire loge une plainte à: La Société pour la Résolution des Conflits inc..

3- Le soussigné a été nommé arbitre le 8 janvier 2003, par SORECONI ; conformément aux dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs ( L.R.Q.,c.B-1.1,r.0.2.) Ci-après nommé " Règlement "

4- **PLAINTÉ # 1**

4.1 Deux visites des lieux furent organisées, le 31 janvier 2003, à 10.00 heures et le 14 mai 2003, également à 10.00 heures, cependant, à la deuxième visite, une mise à jour des plaintes # 1 # 2 # 3 fut étudiée afin d'en arriver à une meilleure compréhension de l'évolution des plaintes # 1 # 2 # 3.

4.2 Sont présents à la deuxième visite, Monsieur Normand Granger bénéficiaire, Monsieur Pierre Bonneville inspecteur de l'A.P.C.H.Q. Me François Caron, procureur du Plan et le soussigné; Monsieur Martin Cyr entrepreneur était absent. Pour une audition commune les plaintes # 1 # 2 # 3 feront parties du même dossier, conséquemment une audition est donc prévue pour le 3 et 4 juillet 2003. Entre-temps, une expertise est commandée par le bénéficiaire.

5- Étant donné que le rapport de l'expertise retarde, l'audition est reportée aux 8 et 9 septembre 2003, à 10.00 heures au Palais de Justice de Laval.

5.1 SONT PRÉSENTS À L'AUDITION.

Bénéficiaire:	Monsieur Normand Granger
Conjointe:	Madame Marie-Claude Tanguay
Construction Ri-Mar inc.	Monsieur Martin Cyr Monsieur Bertrand Dussault
Inspecteur-conciliateur APCHQ Procureur APCHQ	Monsieur Pierre Bonneville Me François Caron.
Technologue:	Monsieur Jacques Cadieux.
Caisse d'économie Desjardins Hydro	Madame Johanne Sauvé.

5.2 Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties, comment il entend procéder, qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de Procédure Civile et du Code Civil du Québec (article 128,50c) que la décision sera conforme aux règles de droit; qu'il est impartial, et le cas échéant, il tient compte de l'équité article ( 116 ) car le bénéficiaire n'a pas de procureur. Il doit donc poser plus de questions que normalement.

5.3 Entre la visite du 14 mai 2003 et l'audition, une quatrième plainte a été formulée par le bénéficiaire, mentionnant les déficiences suivantes:

- 1) Absence de margelles aux fenêtres du sous-sol.
- 2) Isolation insuffisante dans l'entre toit, au garage et à la maison.
- 3) Installation de la brique non conforme.
- 4) Isolation extérieure et intérieure à la fondation, non conforme.
- 5) Les marches intérieures ne sont pas sécuritaires de par leur hauteur (disparates).
- 6) Les tiges de métal (lors du coffrage de la fondation ) ne sont pas coupées et la fondation n'est pas étanche.
- 7) Les planchers du garage et du sous-sol ne sont pas jointés par un mastic (contour du plancher / fondation).
- 8) Il n'y a pas de recouvrement sur l'isolant dans le garage.
- 9) L'isolation de la fondation intérieure du garage est déficiente.
- 10) Bu garage vers la maison, il y a infiltrations importantes d'air, d'eau, de monoxyde de carbone, d'odeurs etc. etc.
- 11) Les planchers du premier et du deuxième étage comportent des dénivellations structurelles.
- 12) Il y a des infiltrations d'eau au toit de l'entrée.

5.4 Le soussigné explore la possibilité d'entendre la dite plainte afin d'accélérer le processus de règlement du litige. Le procureur de l'administrateur du Plan de Garantie s'objecte, il mentionne qu'il serait préférable, d'attendre les conclusions du rapport de l'inspecteur-conciliateur. Il y aura donc une autre visite des lieux et une autre audition.

### PREUVE.

Lors de l'audition, les parties ont expliqué au soussigné, avec l'aide de témoins, et par le truchement de différents documents tels que:

- a) les rapports de l'inspecteur-conciliateur.
- b) les plans et devis des éléments standards.
- c) les devis des éléments supplémentaires et les coûts s'y rattachant.
- d) les contrats.
- e) les croquis.
- f) les cahiers des pièces émis par l'administrateur.
- g) les cahiers émis par le bénéficiaire.
- h) de nombreuses photos.
- i) le rapport de l'expert-conseil.

1.0 Que le contrat préliminaire a été signé le 4 octobre 2001, ainsi que le contrat de la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc.

1.1 Que le contrat d'achat de l'immeuble a été signé par les parties, Monsieur Martin Cyr "vendeur" et Monsieur Normand Granger "acquéreur" le 19 juin 2002, devant Me Sylvain Ouimet, notaire à Laval.

1.2 Qu'une demande de réclamation de 22,000.00\$ dollars a été signifiée au bénéficiaire, par l'entrepreneur le 22 août 2002.

1.3 Qu'aucune déclaration de réception du bâtiment n'a été signée par le bénéficiaire et l'entrepreneur, ni une liste d'éléments à parachever. Cependant une liste de quarante (40) points de travaux à compléter ou à réparer a été présentée à l'entrepreneur par le bénéficiaire. (Étape 5 du contrat de garantie)

1.4 Que le bâtiment devait être livré le 1<sup>ier</sup> juin 2002, mais le bénéficiaire a dû déménager le 25 juin 2002 dans un immeuble inachevé et sans recevoir les clés.

1.5 En désaccord avec le bénéficiaire, concernant les travaux à corriger ou à parachever, l'entrepreneur fait appel à l'administrateur du Plan de Garantie le 5 septembre 2002. Un inspecteur-conciliateur doit se présenter vers le milieu de septembre pour étudier la situation.

1.6 Le 24 octobre 2002, l'inspecteur-conciliateur se présente pour l'inspection

1.6 ( suite ) Sont présents: Monsieur Normand Granger bénéficiaire, Monsieur Yvon Carom évaluateur-agréé, représentant la compagnie prêteuse, et Monsieur Martin Cyr de "Construction Ri-Mar inc." Il semble qu'une somme de 22,000.00\$ dollars est retenue par le bénéficiaire, selon Monsieur Martin Cyr. Un formulaire de dépôt en fidéicommiss sera annexé au rapport de l'inspecteur-conciliateur du Plan de Garantie. On fait part qu'un règlement verbal est intervenu entre les parties, concernant les points 1 à 40 qui suivent:

- 1) Relocaliser trois prises électriques aux armoires de cuisine et réparer les modules.
- 2) Installation du ventilateur à la salle d'eau du sous-sol.
- 3) Ajustement des fenêtres au garage.
- 4) Remplacer la 3<sup>ième</sup> et 4<sup>ième</sup> marche de l'escalier allant vers l'étage.
- 5) Remplacer les portes existantes devant laveuse/sécheuse par des portes de type colonial.
- 6) Compléter l'installation des armoires et vanités.
- 7) Compléter l'installation de toutes les portes intérieures, incluant le remplacement de la poignée de la porte arrière.
- 8) Réparer la porte de service du garage, égratignée et bosselée.
- 9) Compléter la rampe du balcon arrière.
- 10) Compléter les joints de calfeutrage.
- 11) Installation de la main courante à l'escalier allant au sous-sol.
- 12) Reprendre la base de béton du lampadaire.
- 13) Compléter l'installation de la tuyauterie extérieure de la pompe élévatoire.
- 14) Compléter les moulures et les boiseries de finition.
- 15) Ajustement des portes aux chambres # 2 et # 3 et à la chambre de bain.
- 16) Installation de la sortie de l'échangeur d'air à la chambre # 2.
- 17) Compléter le cadrage, arrêt de porte et ajustement du fermoir à la porte séparant le garage de la mason.
- 18) Effectuer le crépis à la fondation.
- 19) Refaire la finition au plancher de bois franc du rez-de-chaussée et de l'étage.
- 20) Effectuer les joints de plâtre à l'escalier allant au sous-sol et compléter les coins de fer au garage.
- 21) Ajustement des portes françaises du hall d'entrée.
- 22) Réparer la barre antivol à la porte-patio.
- 23) Compléter le coulis de joints à la céramique de la cuisine et à salle à manger.
- 24) Correction à la porte encastrée de la descente au sous-sol.
- 25) Changer le sens de l'ouverture et correction du coupe froid et l'astragal à la porte principale.
- 26) Réparation électrique pour cinq (5) appareils d'éclairage encastrés, au sous-sol.
- 27) Ajustement de la porte du garage et remplacement du coupe froid.
- 28) Remplacement du coupe froid à la porte principale.
- 29) Compléter le solin de la brique au-dessus de la porte d'entrée.

- 30) Compléter le revêtement d'aluminium à la porte arrière.
- 31) Compléter le revêtement pour dissimuler la ventilation passant au coin du salon et réparer le plafond de l'entrée et du garde-robe.
- 32) Installation des arrêts de porte à la salle de bain et à la salle d'eau.
- 33) Installation de l'interrupteur à la salle d'eau
- 34) Effectuer une sortie pour appareil d'éclairage à la salle de bain.
- 35) Installation du miroir à la salle d'eau.
- 36) Installation de deux (2) portes au sous-sol.
- 37) Corriger la marche de départ à l'escalier au niveau du 2<sup>ième</sup> étage.
- 38) Installation de poignée de couleur (brass antique ).
- 39) Obstruer et calfeutrer les trous à la fondation de béton.
- 40) Effectuer la peinture au pallier du garage et à l'escalier vers le sous-sol.

Il est convenu entre les parties, que l'entrepreneur effectuera les travaux dans les meilleurs délais. L'évaluateur-agréé donne l'assurance que l'argent sera libéré dès la fin des travaux.

1.7 Cependant, étant donné qu'aucun règlement n'est intervenu entre les parties relativement aux points # 41 à # 60, la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ inc. doit statuer sur chacun de ceux-ci dans le cadre dudit contrat

- 41) Pré-filage du système d'alarme.
- 42) Installation des Ogees à l'entrée principale.
- 43) Nivellement de la fenêtre au sous-sol
- 44) Ondulation au revêtement de vinyle.
- 45) Positionnement des aérateurs de l'entre toit.
- 46) Qualité et couleur du bardeau.
- 47) Ondulation et équerrage.
- 48) Finition du vernis à l'escalier menant à l'étage.
- 49) Carrelage du périmètre des fenêtres.
- 50) Imposte au-dessus de la porte d'entrée principale.
- 51) Colonnes de soutien pour future galerie arrière.
- 52) Relocalisation des appareils d'éclairage encastrés au soffite.
- 53) Support de la dalle pour le réservoir de gaz propane.
- 54) Hauteur du panneau électrique.
- 55) Fermer l'ouverture du mur entre le salon et le vestibule.
- 56) Affaissement de la brique au-dessus de la porte du garage.
- 57) Compensation monétaire pour tirage de joints au sous-sol.
- 58) Compensation monétaire pour le nivellement du terrain.
- 59) Compensation monétaire pour le creusage et le gravier à l'entrée du garage.
- 60) Polir l'intérieur du bain.

1.8 Le rapport de l'inspection du 23 février 2002, a été reçu par les parties le 27 novembre 2002, et comme convenu, ledit rapport était accompagné d'un formulaire pour dépôt en fidéicomis que les parties ont complété. Voir dossier # 035360.

L'entrepreneur a donc en main la liste des travaux à corriger ou à parachever selon les règles de l'art et l'usage du marché

1.9 Le 25 février 2003, à la demande de Monsieur Normand Granger, l'inspecteur du Plan de Garantie Monsieur Pierre Bonneville procède à une inspection supplémentaire du bâtiment. L'inspection a pour but de statuer sur les points complétés et I ou inachevés par l'entrepreneur; le tout avec ou sans satisfaction du bénéficiaire. Étaient présents à l'inspection: Monsieur Normand Granger bénéficiaire, Monsieur Martin Cyr, de Construction Ri-Mar inc.

Le bénéficiaire mentionne que les points # 2, 3, 4, 7, 8, 9, 16, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 39, et 40 sont complétés ou réglés à sa satisfaction, les points 32 et 35 sont abandonnés.

1.10 À l'occasion de cette inspection, l'inspecteur-conciliateur remet au bénéficiaire, une autre copie de convention au dépôt en fidéicomis, élaborée par les procureurs de l'administrateur du Plan de Garantie. Le bénéficiaire, Monsieur Normand Granger signe le formulaire sur le champs, mais l'entrepreneur Monsieur Martin Cyr préfère rencontrer son avocat avant designer, car il a émis une hypothèque légale. À ce jour la convention n'a pas encore été signée.

À noter que selon le cahier des pièces émis par l'administrateur du Plan de Garantie, un formulaire au dépôt en fidéicomis signé par le bénéficiaire Monsieur Normand Granger, en date du 25 février 2003, et signé également par l'entrepreneur en date du 15 mars 2003, n'a pas été accepté par l'administrateur.

1.11 Le rapport de l'inspection du 25 février 2003, est reçu le 27 mars 2003 par les parties. Les conclusions du rapport sont les suivantes: les travaux correspondants aux numéros: 1, 2, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 23, 27, 30, 33, devront être corrigés ou parachevés par l'entrepreneur. Le point #2 correspond au point #5 de l'entente verbale du 24 octobre 2002, mentionné à l'inspecteur-conciliateur.

Concernant le point # 6, l'inspecteur ne peut statuer considérant les exclusions mentionnées dans le Règlement du Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. Voir article 12, alinéa 11." *Les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.* "

Concernant le point # 12, l'inspecteur-conciliateur ne peut statuer, considérant les conditions climatiques.

1.12 Entre-temps, l'entente verbale entre les parties mentionnant des travaux à parachever, n'ayant pas été respectée totalement par l'entrepreneur, le bénéficiaire loge une deuxième plainte auprès de SORÉCONI.

### **PLAINTE # 2**

1.0 Le rapport d'inspection de la plainte #2 en date du 25 février 2003, est complété en même temps que le rapport supplémentaire du 25 février 2003 statuant sur les points : # 1, # 2, # 3, #4, #5, # 6.

1.1 Point # 1: Il a été convenu entre les parties, que l'entrepreneur corrigera les circuits électriques des interrupteurs à trois voies concernant l'éclairage extérieur avant et arrière conformément au Code canadien de l'électricité.

Également l'entrepreneur devra exécuter, corriger, et/ou parachever les travaux aux points suivants:

Point # 2: Installer un garde de corps au perron de béton avant, of n de se conformer à la réglementation du C.N. B. 9.8.8.1.1.

Point # 3 : Réparation et ajustement à la porte de service avant du garage.

Point # 4 : Augmentation de chauffage au rez-de-chaussée.

Point # 5 : Joints défectueux au plafond du rez-de-chaussée. Refusé

Point # 6 : Mauvaise installation de la cuve . Refusé

### **PLAINTE # 3**

1.0 Le 7 mai 2003, le bénéficiaire, Monsieur Normand Granger adresse une demande d'indemnisation du Plan de Garantie.

1.1 Selon le contrat préliminaire, le bâtiment devait être terminé pour occupation le 1<sup>er</sup> juin 2002. Cependant, selon les documents déposés au dossier et les témoignages, le bénéficiaire occupe le bâtiment le 19 juin 2002, soit un retard de livraison de 18 jours.,

1.2 Les sommes réclamées sont les suivantes:

a) Gîte et pain pour le bénéficiaire.	640.00\$
b) Gîte et pain pour la conjointe	670.00\$
c) Déménagement du bénéficiaire	417.40\$
d) " Conjointe	567.15\$
e) Distribution de meubles dans différentes pièces	250.00\$
f) Frais d'électricité	96.54\$
g) Frais d'hébergement pour sablage de plancher	700.00\$
	.....
Total	3,341.09\$



1.3 Autres frais:

a) Perte de temps de travail du 31 07 02 au 04 02 03	2507.52\$
b) Travaux de peinture	650.00\$
c) Allocation d'hébergement	700.00\$
d) Allocation repas	1050.00\$
e) Allocation kilométrage	766.08\$
f) Perte de plantes ( 5 )	125.00\$
g) Nettoyage de maison	200.00\$
h) Remplacement et ré-aménagement de meubles	150.00\$
Total:	3441.08\$
Perte de vacances estivales et hivernales, contraint de rester à la maison	14,475.09\$
Perte de jouissances occasionnées par les troubles, ennuis, inconvénients, indemnisation, dommages et intérêts, négligences, médisance et abus de confiance	50,000.00\$
Total:	<u>64,475.09\$</u>

1.4 Différentes sommes telles que:

Droit hypothécaire, Ébénisterie Bocage inc.	5,277.35\$
Somme d'argent versée en trop	8,895.00\$
Erreur de calcul devant le Notaire Ouimet	2,000.00\$
Grand total	<u>83,598.61\$</u>

1.5 L'administrateur du Plan de Garantie doit statuer sur la présentation des demandes d'indemnisation du bénéficiaire.

1.6 Pour faire suite à la demande d'indemnisation du bénéficiaire, l'administrateur doit se référer au contrat de garantie, et en fonction des documents reçus, et en vertu des articles 2.3 et 5.2, la conclusion est la suivante.

a) Date prévue de réception du bâtiment	2002 06 01
b) Date de retard de livraison	2002 06 19
c) Délai du retard de livraison	18 jours.
d) Imputabilité du retard de livraison est imputable en l'entrepreneur.	
e) Frais de logement	384.00\$
Frais de logement	517.90\$
	<hr/>
F) Indemnisation totale admissible:	901.90\$

L'entrepreneur devra donc rembourser au bénéficiaire 901.90\$ à l'intérieur d'un délai de quinze (15) jours suivant la réception de la présente décision.

1.7 Pour les autres frais réclamés après la date du 19 06 2002, ces frais ne sont pas couverts en vertu des articles 2.3 et 5.2 du contrat de garantie, les frais sont les suivants:

- 1) Frais d'électricité du 13 au 18 juin 2003.
- 2) Perte de temps de travail entre le 31 juillet 2002 au 04 février 2003.
- 3) Travaux de peinture.
- 4) Toutes les allocations concernant le sablage et le vernissage de planchers de bois franc au mois de décembre 2002.
- 5) Pertes de vacances estivales et hivernales.
- 6) Perte de jouissance de notre maison.
- 7) Somme d'argent versée en trop au contrat et à ses annexes.
- 8) Hypothèque auprès d'Ébénisterie A. Beaucage inc. selon l'article 12.11 du règlement et l'article 4.11 du contrat de garantie.

1.8 Selon le dossier en date du 21 mars 2003, trois tentatives de conventions relatives au dépôt en fidéicommiss avaient avortées. L'entente devenait de plus en plus ardue car les travaux n'étaient pas terminés; à la première tentative le bénéficiaire appose sa signature mais, l'entrepreneur veut rencontrer son avocat ... pas de nouvelle.

La troisième tentative, on ne s'entend pas sur les modalités de sorte que la convention n'est toujours pas signée, de plus, la Caisse d'économie Desjardins Hydro qui détient le prêt hypothécaire sur le bâtiment pose certaines conditions à savoir:

A) Toutes hypothèques légales existantes devront avoir reçu quittances totales et finales

B) Qu'aucun avis d'hypothèque légale ne soit inscrit, ou des pré-avis d'exercice de droits hypothécaires soient également inscrits contre le bâtiment

C) Qu'un rapport produit par leur évaluateur-agréé mentionnant que les travaux sont complétés à 100 %.

1.9 Dès que ces trois conditions seront remplies, la caisse d'Économie Desjardins Hydro libérera les fonds avec plaisir. D'ailleurs les trois conditions ci-haut mentionnées ont été corroborées par le témoignage de Madame Johanne Sauvé.

1.10 Le témoignage de l'expert, bien que son rapport déborde quel que peu du cadre du présent litige, vient confirmer les observations notées par le soussigné lors des deux visites, surtout la deuxième qui était plus détaillée et plus complète.

1.11 Le procureur de l'administrateur, à la demande du soussigné, n'a pas jugé bon de faire témoigner l'entrepreneur Monsieur Martin Cyr de Construction Ri-Mar inc. ni son représentant Monsieur Bertrand Dussault .

Il est à noter que depuis le 19 juin 2002, le bénéficiaire, Monsieur Normand Granger a eu le temps de déceler des malfaçons existantes et non-apparentes et ainsi répondre aux exigences de l'article 10 alinéa 3 qui se lit comme suit: *La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons*

## DÉCISION

A la lueur des témoignages, lors de l'audition, de l'étude de tous les documents parvenus au soussigné, des recherches et des études sur différents aspects techniques, pratiques et autres, le rapport de l'expert-conseil déposé lors de la visite des lieux et l'analyse de tout le dossier, à la lueur du droit et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient aux décisions suivantes.

### Plainte # 1

1.0 Une liste pré-établie d'éléments à vérifier à la réception du bâtiment n'a jamais été signée: l'entrepreneur refusant de signer. Une entente verbale fait acte de réception.

1.1 Selon la définition du Petit Larousse: Réception des travaux: *Acte par lequel, celui qui a commandé des travaux, reconnaît que leur exécution a été correcte et satisfaisante et à partir duquel court le délai de garantie.*

Définition du Petit Robert: *Acceptation, approbation par le maître et acquéreur de l'ouvrage, des travaux de l'entrepreneur après leur achèvement et à la condition qu'ils aient été bien exécutés.*

1.2 Travaux listés dans l'entente verbale. qui ont été complétés par l'entrepreneur à la satisfaction du bénéficiaire.

- 1) Relocaliser 3 prises électriques aux armoires de cuisine et réparer les modules.
- 2) Installation du ventilateur à la salle d'eau au sous-sol.
- 6) Compléter l'installation des armoires et vanités
- 7) Compléter l'installation des portes intérieures, et le remplacement de la poignée de la porte arrière.
- 8) Réparer la porte de service du garage, qui est égratignée et bosselée.

- 9) Compléter l'installation de la rampe du balcon arrière.
- 16) Installation de la sortie d'air de l'échangeur d'air à la chambre #2.
- 21) Ajustement de la porte française du hall d'entrée.
- 22) Réparer la barre antivol de la porte patio.
- 25) Changer le sens de l'ouverture et corriger le coupe froid.
- 28) Remplacer le coupe froid à la porte principale.
- 32) Installation des arrêts de porte à la salle de bain. Abandonné
- 35) Installation du miroir à la salle d'eau. Abandonné
- 36) Installer 2 portes au sous-sol.
- 41) Pré-filage du système d'alarme.
- 46) Qualité et couleur du bardeau, 25 ans au lieu de 20 ans.
- 47) Ondulations et équerrage des portes encastrées.
- 52) Relocalisation des appareils d'éclairage encastrés au soffite. (Régulé)
- 55) Fermer l'ouverture au mur entre le salon et le vestibule. (Régulé)
- 60) Polir l'intérieur du bain Abandonné

#### Plainte #1 (suite)

#### 1.3 Travaux à corriger et à parachever par l'entrepreneur..

- 3) Ajustement des fenêtres du garage.
- 4) Remplacer la 3<sup>ième</sup> et la 4<sup>ième</sup> marche de l'escalier allant à l'étage.
- 5) Remplacer les portes existantes devant la laveuse et la sécheuse par des portes Style colonial.

- 10) Compléter les joints de calfeutrage aux ouvertures extérieures.
- 11) Rembourser la somme de 195.00\$ pour la rampe coloniale en merisier qui n'a pas été installée.
- 12) À cause des conditions climatiques, l'inspecteur-conciliateur n'a pu statuer, concernant la base de ciment du lampadaire; on devra l'insérer dans la plainte #4.

1.4 Rapport supplémentaire de la plainte #1 À compléter par l'entrepreneur.

- 13) Compléter l'installation de la tuyauterie intérieure de la pompe élévatoire.
- 14) Compléter les moulures de finition aux ouvertures du garage.
- 15) Ajustement de portes aux chambres à coucher et à la salle de bain.
- 17) Déplacer la porte séparant le garage de la maison d'environ (3)" pouces vers la droite de façon que l'on puisse clouer un cadrage à gauche identique à celui de droite; le tout suivant les exigences du C.N. B. article 9.0 9.16.4 et selon les règles de l'art.
- 18) Effectuer l'application du crépi à la fondation.
- 19) La pose des lattes du plancher au rez-de-chaussée ainsi que le sablage et l'application du vernis ont été une opération complètement ratée. Conséquemment, l'entrepreneur devra enlever toutes les lattes; en installer de nouvelles, identiques et en merisier; selon les règles de l'art. Cependant, à l'étage, étant donné que le plancher est du type " Millrun " on pourra tenter un très léger sablage.
- 20) Finaliser l'application de composé pour cloison sèche suivant les règles de l'art.
- 23) Compléter le coulis des joints de céramique à la cuisine et à la salle à manger.
- 24) Remettre la porte encastrée (coulissante ) à neuf ou sinon la changer.
- 26) Installer et raccorder les 5 fixtures électriques (spot light ) au sous-sol qui devaient être installés au rez-de-chaussée.

- 27) Installer le revêtement d'aluminium plus long, afin de permettre un ajustement plus étanche à la grande porte du garage.
- 30) Réinstaller la porte arrière du garage selon les exigences du C.N.B. et les règles de l'art, et compléter le revêtement d'aluminium.
- 31) Compléter le revêtement, afin de dissimuler la ventilation dans le coin du salon, réparer le plafond de l'entrée et du garde-robe de l'entrée, appliquer le composé pour cloison sèche suivant les règles de l'art.
- 37) Corriger selon les règles de l'art, la marche de départ de l'escalier au palier de l'étage.
- 38) L'entrepreneur devra harmoniser les poignées de porte fini: Brass antique  
Soit intérieures ou extérieures.

## 1.5 **PLAINTE # 2**

- Point 1 Il a été convenu que l'entrepreneur corrigera les circuits électriques des interrupteurs, trois ( 3 ) voies concernant l'éclairage extérieur, avant et arrière afin d'être conforme à la réglementation électrique.
- Point 2 Installation de garde de corps au perron avant; L'inspecteur-conciliateur du Plan de Garantie a confirmé les doléances du bénéficiaire, par conséquent l'entrepreneur devra installer le garde de corps au perron avant.
- Point 3 Également reconnu par l'inspecteur conciliateur, la porte de service avant du garage devra être installée selon les spécifications du C.N.B. Article 9.15.4.,3.1 et 9.27.2.2.1., c'est-à-dire hausser le seuil et changer la boîte ainsi que la porte selon les règles de l'art.
- Point 4 Reconnu par l'inspecteur-conciliateur, l'entrepreneur devra augmenter le chauffage au rez-de-chaussée, principalement du côté de la cuisine.  
En conséquence, un convectair "Alto # 7375 C " devra être installé au bout du comptoir de cuisine, sur le mur de l'escalier. Selon le plan, il y a tout juste l'espace nécessaire pour un deuxième "convectair" de même dimension, il devra être installé au dos du comptoir de la cuisine près de la porte-patio.
- Point 5 Les joints de plâtre défectueux au rez-de-chaussée devront être repris de façon professionnelle.

- Point 6 La cuve dans le garage, située près du panneau électrique devra être éloignée de façon à répondre aux exigences de sécurité.
- 1.6 **Plainte # 3**
- 1.7 Pour le retard du bâtiment et les frais de déménagement, compte tenu des articles 2.3 et 5.2 du Contrat de Garantie, le soussigné ne peut que constater, que les calculs de l'administrateur sont conformes. En conséquence, l'entrepreneur devra rembourser au bénéficiaire la somme de 901.90\$.
- 1.8 Concernant les autres frais réclamés, le bénéficiaire devra s'adresser à un autre forum, car le règlement qui nous concerne, ne peut répondre à cette demande.
- 1.9 Concernant les points 39, 40, 42, 43, et 45, le soussigné n'a pu en tout équité statuer car la preuve présentée était insuffisante pour une décision éclairée et convenable.
- 1.10 Le point #44: Ondulations du revêtement de vinyle.  
Considérant l'article 10 alinéa 3 du règlement du Plan de Garantie, l'entrepreneur devra reprendre son travail; il devra donc enlever si nécessaire, les déclin, refaire les opérations de la pose correctement, afin d'éliminer les ondulations. Faire en sorte que les travaux soient exempts de malfaçons.
- 1.11 Le point # 49, selon le plan, indique un carrelage standard dans les fenêtres et non un carrelage de périmètre, en conséquence la demande est refusée.
- 1.12 Concernant le point # 50 "imposte." Le plan indique très bien qu'au-dessus de la porte d'entrée, l'imposte est bel et bien indiqué. En conséquence, l'entrepreneur devra installer l'imposte tel que dessiné sur le plan; et par la même occasion vérifier le solin au-dessus de la porte d'entrée indiqué au point # 29.
- 1.13 Le point # 51 référant à l'article 12 alinéa 9.0 du Plan de Garantie: les colonnes de soutien de la galerie arrière font partie des exclusions. En conséquence, la demande est rejetée.
- 1.14 Le point # 53: Dalle pour recevoir le réservoir de gaz propane. Afin que le réservoir soit de niveau, on devra étendre une couche de béton de façon à rendre la dalle de niveau.
- 1.15 Le point # 54: Hauteur du panneau électrique. Normalement, on installe un panneau entre 5 et 6 pieds de hauteur. Cependant il n'y a aucune spécification en la matière, on ne peut considérer l'installation de malfaçon, mais peu commode.



- 1.16 Point : #56: Affaissement de la brique au-dessus de la porte du garage. Effectivement, lors de la visite des lieux par le soussigné, il y avait un léger affaissement à peine perceptible, cependant, en tentant un redressement, la solution serait plus grosse que le problème. En conséquence, Refusé
- 1.17 Les points # 58 et # 59. Se référant à l'article 12, alinéa 3 et 9 du Plan de Garantie, les compensations monétaires pour des travaux exécutés par le bénéficiaire font partie des exclusions, également pour des travaux correctifs. En conséquence la demande est rejetée.
- 1.18 Concernant les dommages causés au bas du panneau de façade du comptoir de cuisine, au faux limon de l'escalier, et aux fils électriques alimentant les convecteurs. (plinthes)
- 2.0 L'entrepreneur devra:
- 1- Changer ou faire changer le panneau de façade du comptoir de la cuisine par un ouvrier compétent, ou un spécialiste en la matière.
  - 2- Également le faux limon de l'escalier doit être changé par l'entrepreneur.
  - 3- Filage électrique endommagé des convecteurs. L'entrepreneur devra faire appel à un inspecteur de la Régie du Bâtiment du Québec afin de recevoir les conseils d'usage, car dépendant des dommages causés aux fils, la réparation pourrait varier d'un fil à l'autre. Il s'agirait de suivre les recommandations de l'inspecteur de la Régie. Le soussigné recommande à l'entrepreneur de faire diligence pour ces réparations; en même temps que l'installation des convecteurs de la cuisine et de la salle à manger.

2.1 Convecteurs (plinthes)

Lors de l'inspection par l'inspecteur de la Régie du Bâtiment du Québec, concernant les dommages causés aux fils électriques durant le sablage des planchers de bois franc, l'entrepreneur tentera de remettre à neuf les ailettes endommagées des convecteurs. (plinthes) Si non, changer les convecteurs.

Paramètres pour exécution.

- 2.2 Il est entendu que l'entrepreneur, ou ses employés devront exécuter tous les travaux selon les règles de l'art et l'usage du marché.

- 2.3 Durant le litige, il y a eu trois (3) tentatives d'entente, de conventions relatives au dépôt en fidéicommiss. La preuve démontre que si l'entrepreneur avait effectué les travaux avec diligence et selon les règles de l'art, les intéressés n'en seraient pas là. Avant de réclamer un paiement final, on doit rendre la marchandise.
- 2.4 Le soussigné est en droit de se demander si l'entrepreneur, compte tenu de ce qui précède est en mesure de compléter les travaux, si oui, il devra se conformer aux conditions de la Caisse d'économie Desjardins Hydro. Dans le cas contraire, il faut comprendre que l'administrateur du Plan de Garantie, doit intervenir selon l'article 11 du règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs Décret 841-98 du 17-06-1998. Dans le présent cas, quoique l'administrateur ne soit pas encore intervenu pour parachever ou corriger les travaux, il est possible qu'une telle intervention puisse être considérée comme envisageable.
- 2.5 En conséquence, l'article 11 du règlement prend tout son sens.  
*Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger les travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du Plan, toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger des travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.*
- 2.6 Les soulignements sont de l'arbitre.  
Dans cette affaire, on doit respecter l'esprit du règlement article 11 et, remettre les sommes encore dues, environs 15,000.00\$ afin que l'administrateur puisse faire compléter et finaliser les travaux, dans les meilleurs délais et selon les règles de l'art. Dans le cas contraire, l'entrepreneur Construction Ri-Mar inc. devra compléter et finaliser les travaux suivant la dite sentence arbitrale dans les meilleurs délais.

## QUANTUM

Étant donné que le bénéficiaire a eu gain de cause sur au moins un aspect de la réclamation, et compte tenu des articles 123 et 124 du Règlement sur le Plan De Garantie des Bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur devra rembourser au demandeur de la dite cause, la somme raisonnable de 2,967.14\$ taxes incluses.

Gilles LeBire arbitre

Ce 06 octobre 2003.