

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat # 0008904

SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.

No. de dossier : 030224001

---

SYLVIE VALLÉE  
-et-  
JEAN-PIERRE BOUDREAU  
Bénéficiaires de La Garantie  
Demandeurs

-et-

HABITATION INTERNATIONALE INC  
Entrepreneur  
Intimé

-et-

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION  
Administrateur de La Garantie  
Mis en cause

---

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

ARBITRE :  
Me Marcel Chartier  
3661, Notre-Dame  
Pointe-du-Lac (Québec)  
G0X 1Z0  
Tél.: (819) 377-1480  
Fax: (819) 377-3964  
E-Mail: chartiermarcel@msn.com

## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 10 mars 2003.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

13 janvier 2003 :	Rapport d'inspection
6 février 2003 :	Addenda au rapport d'inspection
23 février 2003 :	Demande d'arbitrage à Soreconi
10 mars 2003:	Désignation de l'arbitre
10 mars 2003 :	Réception du mandat
11 mars 2003 :	Accusé réception d'un dossier de 25 pages
11 mars 2003 :	Envoi d'un avis d'arbitrage pour le 21 mars 2003
21 mars 2003 :	À cause de l'absence du représentant de l'entrepreneur, l'audition est remise au 28 mars 2003
:	Changement de la date d'arbitrage pour le 28 mars 2003
28 mars 2003 :	Arbitrage
31 mars 2003 :	Délai d'exécution : 30 jours de la date de la présente décision

## DÉCISION

1. Les bénéficiaires, soit Mme Sylvie Vallée et M. Jean-Pierre Boudreault, et l'entrepreneur, soit la compagnie Habitation Internationale Inc. représentée par M. Sylvain Fafard, sont présents à l'audience.

2. La Garantie Habitation est représentée par M. Sylvain Beausoleil, inspecteur conciliateur. Une semaine plus tôt, les parties s'étaient réunies à la salle d'audience de Qualité Habitation mais le représentant de l'entrepreneur n'était pas présent; il avait changé d'adresse et la convocation ne lui était pas parvenue, selon une conversation téléphonique en salle d'audience, ce jour-là.

3. Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage ainsi qu'à la nomination de l'arbitre.

4. Les demandeurs contestent l'addenda du rapport d'inspection de l'administrateur du plan de garantie en date du 6 février 2003 où l'on peut lire :

8) prise électrique du micro-ondes

*Les informations fournies par l'entrepreneur sont à l'effet qu'aucun micro-onde encastré n'était prévu aux armoires de cuisine et que suite à votre demande, les dites armoires auraient été modifiées selon votre demande à la compagnie d'armoire.*

*Par conséquent, selon les nouvelles normes obtenues, la garantie qualité habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son présent mandat.*

12) pierre en boutisse

*Les informations obtenues indiquent qu'une entente avait été convenu entre les parties à l'effet que les pierres en boutisse ne seraient pas installées telle que la photo du plan en 3 D.*

*Par conséquent, selon les normes des nouvelles informations obtenues, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son présent mandat.*

5. Dans le rapport d'inspection du 13 janvier 2003, on peut lire au paragraphe 8 et 12 :

*PRISE ÉLECTRIQUE MICRO-ONDE*

*Le propriétaire mentionne que la prise électrique pour le micro-onde n'a pas été installée tel que l'avis de défektivité émis par la régie du bâtiment.*

*Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.*

*Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché ainsi que les plan du contrat.*

*PIERRE EN BOUTISSE*

*Le propriétaire mentionne que le petit toit au-dessus de la fenêtre en bais du salon n'est pas fait selon les règles de l'art quant aux joints des panneaux.*

*Lors de l'inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.*

*Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché ainsi que les plan du contrat.*

6. Les pièces suivantes ont été déposées :

Pièce B-1, lettre du 27 janvier 2003 signée par Mme Lucie Bellemare pour le président de l'entrepreneur M. Sylvain Fafard; l'entrepreneur y déclare ne pas être en accord sur les points 8 et 12 du rapport du 13 janvier 2003.

Pièce B-2, une série de 8 photos représentant le point no 12 en litige, soit la pierre en boutisse.

Pièce B-3, une photo publicitaire de la maison des bénéficiaires.

Pièce B-4, le plan frontal de la maison des bénéficiaires où l'on fait mention de pierre en boutisse.

**7.** En ce qui concerne la prise électrique pour le four micro-onde, soit le point no 8, après le dépôt des documents ci-haut mentionnés, des discussions et des commentaires de part et d'autre, les bénéficiaires et l'entrepreneur ont négocié une entente pour installer la dite prise dans le trou du four à micro-onde, dans le mur arrière et l'on comprend qu'elle ne pourra être entièrement encastrée; et, de toute façon, elle sera cachée à l'arrière du micro-onde.

**8.** Quant au point no 12, la pierre en boutisse, les demandeurs et l'entrepreneur sont restés sur leur position respective.

**9.** La demanderesse, Mme Sylvie Vallée, a témoigné que la pierre en boutisse était effectivement mentionnée au plan. De plus, dit-elle, elle en a parlé à l'employé de l'entrepreneur, lors de l'installation, en lui mentionnant que ce devait être de la pierre en boutisse. Le demandeur, Jean-Pierre Boudreault, a aussi témoigné dans le même sens en faisant référence au plan produit comme pièce B-4.

**10.** Quant à M. Sylvain Fafard, le président de l'entrepreneur, ce dernier, selon son témoignage, s'est fié à la pièce B-3, soit un dépliant publicitaire montrant la maison décrite plus amplement au plan produit comme pièce B-4. Et, continue-t-il, l'aluminium marie mieux avec le mur acrylique déjà installé sur la maison. D'ailleurs, poursuivit-il, il n'a jamais fait de pierre en boutisse. Et il termine en disant que ça coûte cher pour rien et que ça ne marie pas avec le mur acrylique.

**11.** Et le demandeur Jean-Pierre Boudreault dit que chaque fois qu'il en a parlé à M. Fafard, il n'était pas écouté.

**12.** À tout événement, il s'agit d'une question de droit, à savoir si l'on peut, soit par entente verbale, soit par dépliant publicitaire, ne pas suivre plan et devis.

**13.** Quand un écrit existe, comme le plan produit comme pièce B-4, les parties sont liées par cet écrit, à moins qu'il y ait un aveu d'entente, Or, il n'y a pas d'aveu d'entente de la part des bénéficiaires, bien au contraire, comme on l'a vu plus haut.

**14.** Ni l'entrepreneur, ni les bénéficiaires ne contestent le plan. Quant aux bénéficiaires, ils y tiennent mordicus pour ce qui est de la pierre en boutisse, alors que l'entrepreneur réplique qu'il n'en a jamais fait.

**15.** Comme le plan, pièce B-4, correspond à un écrit qui lie les parties, et comme les bénéficiaires n'ont pas consentis à une modification pour que ce soit de l'aluminium, au lieu de la pierre en boutisse, le soussigné, en droit avec la doctrine et la jurisprudence, est d'opinion qu'il y a lieu de refaire cette partie du mur extérieur comme il est mentionné au plan, à moins, bien sûr, que l'on en vienne à une entente écrite pour passer outre au plan.

## **CONCLUSION**

**16.** Par ces motifs l'arbitre conclut,

Sur le point no 8, à la demande des bénéficiaires et de l'entrepreneur, l'arbitre entérine et consigne, à toutes fins que de droit, l'entente de règlement pour faire en sorte que la prise électrique soit installée à l'arrière du micro-onde;

Sur le point no 12, l'entrepreneur devra apporter les correctifs pour y installer de la pierre en boutisse tel que mentionné sur le plan pièce B-4 selon les règles de l'art.

## LES COÛTS

**17.** Les coûts sont à la charge de l'administrateur conformément aux articles 123 et 124 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, puisque les bénéficiaires obtiennent gain de cause sur les deux aspects de leur réclamation. En d'autres termes, l'administrateur est responsable des coûts envers les bénéficiaires, quitte à prendre l'entente qu'il voudra avec l'entrepreneur.

Pointe-du-Lac, le 31 mars 2003



---

Marcel Chartier  
Arbitre (Soreconi)