

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES  
CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE  
23 juin 2003**

**Dossier # : 030603001**

---

**RALPH BROCCOLI et  
NICOLINA CAMPANA BROCCOLI**

Bénéficiaires de la Garantie  
Demandeurs

c.  
2879921 CANADA INC.

Entrepreneur  
Intimé

et  
**LA GARANTIE QUALITÉ-HABITATION**

Administrateur de la garantie  
Mis en cause  
Dossier # 12185

---

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

---

**ARBITRE :**

**Marcel Chartier, avocat  
485, rue Mc Gill, bureau 601  
Montréal, Qc  
H28 2H4**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 17 juin 2003.

### Historique du dossier

Contrat préliminaire :	4 août 2002
Inspection du bâtiment :	14 mai 2003
Rapport d'inspection :	21 mai 2003
Addenda au rapport d'inspection :	11 juin 2003
Demande d'arbitrage :	3 juin 2003
Mandat confié au soussigné :	17 juin 2003
Réception du cahier des pièces : de l'administrateur	18 juin 2003
Arbitrage :	23 juin 2003
Décision :	25 juin 2003

## **Identification des parties**

Bénéficiaire :

M. Ralph Broccoli  
1780 des Outardes  
St-Lazare, Qc, J7T 3G9  
Tél. : (450) 424-8383  
Fax : (450) 424-0041

Entrepreneur :

2879921 Canada Inc.  
Saratec  
A/S M. Joseph D'Amato  
2363, Place des Musiciens  
St-Lazare, Qc, J7T 3C6  
Tél. : (450) 424-5115  
Fax : (450) 424-1267

Administrateur :

La Garantie Qualité-Habitation  
7400, boul. les Galeries d'Anjou,  
bureau 200,  
Montréal, Qc, H1M 3M2  
Tél. : (514) 354-7526  
1-800-956-7526  
Fax : (514) 354-8292  
A/S M. Sylvain Beausoleil

## DÉCISION

1. Lors de l'audience les personnes suivantes étaient présentes : M. Ralph Broccoli, bénéficiaire et conjoint de l'autre bénéficiaire, Mme Nicolina Broccoli, M. Joseph D'Amato, représentant de l'entrepreneur, M. Sylvain Beausoleil, représentant de l'administrateur.
2. M. Sylvain Beausoleil, représentant de l'administrateur, a déjà produit un cahier des pièces dans lequel on retrouve 68 pages dont la numérotation est manuscrite au bas de la page par le soussigné, en encre verte.
3. Le soussigné n'a pas juridiction au-delà de ce qui est contenu dans le formulaire de demande d'arbitrage plus haut mentionné. Et l'arbitre tient à souligner que les bénéficiaires et l'entrepreneur se sont entendus à l'audience en ce qui concerne tous les points tant du rapport de l'inspecteur que de son addenda, sauf en ce qui concerne le remblai ainsi qu'une facture de 6 936.00 \$ qui y est rattachée, un garde-corps à la galerie avant, et 2 colonnes en pierre sur le terrain à l'avant de la maison dans la voie d'entrée.

### Les faits

4. Dans son témoignage, **M. Ralph Broccoli** raconte qu'il restait une seule facture de 5 293.25 \$ avant l'inspection de M. Sylvain Beausoleil. Et, de fait, il a payé cette facture en date du 30 avril 2003 ainsi qu'il appert à la page 28 du cahier des notes de l'administrateur. Et dans sa lettre du 8 avril 2003, l'entrepreneur lui écrivait :

As per the statement attached, there is an outstanding balance of \$ 5,293.25.

The only remaining work to be completed as per contract is the installation of screen and railing for the rear balcony. This work should be completed between last week of April and first week of May depending on the weather.

The cost of the above work is estimated to be \$2,500.00 + taxes = \$2,875.63. Please provide us with \$2,417.62 ASAP

before the start of the work and the remaining balance will be due upon completion of above work.

Please be advised that Qualité Habitation will not close this project file until all outstanding payments are finalized.

5. Par la suite, poursuit M. Broccoli, il y avait eu une rencontre, le 30 avril 2003, avec M. D'Amato, M. Beausoleil et lui-même.

6. Et c'est à ce moment-là qu'il a fait un chèque en paiement final devant M. Beausoleil, inspecteur chez Qualité-Habitation, et il croyait que tout était réglé.

7. Toutefois, le 13 mai 2003, il reçoit un fax de l'entrepreneur, où on peut y lire :

The contract and plans do not call for guards and railing on the front porch.

Due to water level problems and the municipal elevation given, the house was raised.

....

Extra charge for the following work :

1. Guards and railing on the front porch.
2. Installation of the fecal pump in the basement.
3. 2 stone columns, on each side of the driveway.

8. En même temps, soit le 13 mai 2003, il recevait un compte de 6 963.00 \$ pour 67 voyages de sable de remblai. Et le bénéficiaire continue en disant qu'il pensait avoir payé jusqu'à la fin et qu'il ne lui restait plus rien à déboursier.

9. Puis M. Ralph Broccoli produit comme pièce P-1, une lettre en date du 24 avril 2003, qu'il écrivait à l'entrepreneur.

Mr. D'Amato,

In regards to your fax dated April 8, 2003, and to the registered letter dated April 15, 2003, where it mentions that the only remaining work to be completed as per contract is the

installation of the screen and railing for the rear balcony. Allow me to correct you and enumerate what work is outstanding.

- 1) the parging of the cement walls and step.
- 2) The (sic) installation of screen, door, and railing on rear veranda, as per building code, a railing on the front porch and hand rail on front steps.
- 3) An electric wire running underground to the two columns on each side of the driveway. A 220 wire running under ground to the future cabana. A 220 wire in the garage. A surge protector for electric panel.
- 4) Two stone columns, one on each side of the driveway.
- 5) One fecal matter pump (installed), in basement.
- 6) Four doors with frames and handles, (installed), in basement.
- 7) Sump pump drain pipe to the ditch to be put under ground.
- 8) An original certificate of location.

I shall promptly pay you the outstanding balance of \$5,293.25, as soon as the remaining work is completed, or I can give this amount to Qualite Habitations to be disbursed as the work is done.

10. Et comme on l'a vu, cette somme a été payée.
11. À ce stade-ci, **M. Sylvain Beausoleil** intervient et souligne qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise car l'entrepreneur n'a pas vendu maison et terrain ; la maison a été achetée d'un nommé Grilli. Toutefois, M. Broccoli poursuit son témoignage en disant que dans le dépliant publicitaire de Domaine St-Louis, M. Grilli montre tous les terrains avec épurateur et aussi tous les terrains

problématiques. Et avant la construction M. Broccoli et M. D'Amato ont regardé le terrain et il est clair que ce dernier savait à quoi s'en tenir puisque plusieurs maisons sur la même rue étaient déjà en construction.

12. Puis le **bénéficiaire** continue et attire l'attention à un document à la page 63 du cahier des notes où on peut lire :

**CHANGES OR ADDITIONS TO THE CONTRACT PLUS NEW RESIDENTIAL STANDARD CHECKLIST, (pages 7 & 8).** The following items **are included** from the price of the property to be built by virtue of this contract :

...

14. Septic tank : « Ecoflo » system.

13. Toujours, M. Broccoli explique que la raison de ce genre de « septic tank », c'est que l'on retrouvait dans un rapport d'études de sol et d'implantation d'installation septique que les venues d'eau étaient observées à 85 cm de profondeur, à 90 cm de profondeur et 100 cm de profondeur. Et il dit que l'entrepreneur connaissait aussi cette étude de sol puisque c'est lui-même qui a ajouté les profondeurs en pouces au lieu d'en centimètres ; de fait en pouces, les profondeurs de venues d'eau étaient de 33 pouces, 35 pouces et 39 pouces dans les trois profils stratigraphiques effectués selon les chiffres réinscrits par l'entrepreneur (page 36). Que l'entrepreneur ait eu le rapport sur la nappe d'eau le 8 juillet 2002 ou plus tard, ça ne change rien au fait qu'il y avait à cet endroit, comme on le dit souvent lors de l'audition, une « high water table » et que le genre de fosse septique devait être différent. Et sur ce point le bénéficiaire ajoute qu'il a reçu un compte de M. D'Amato pour couvrir la fosse septique et qu'il a payé. Ce qui n'est pas contesté.
14. Dans son témoignage, **M. Joseph D'Amato** dit que, lorsqu'il est allé à la ville, pour son permis de construction, on lui a donné les nappes d'eau à 33, 35 et 39 pouces, le 8 juillet 2002. Précédemment, il n'avait pas eu de test de sol.

## Décision

15. À la lumière du plan, la rampe de la galerie avant n'a pas à être installée, pas plus que les 2 colonnes en pierre en avant de la maison ; de même, le remblai qui est sur le même plan doit être à 1 pied et 4 pouces du plancher de la galerie. Et, de plus, si le remblai avait été fait selon les plans au lieu d'être plusieurs pieds plus bas, la rampe ne serait pas nécessaire étant donné que la hauteur de la galerie à partir du sol rencontrerait les normes du *Code National du Bâtiment*, soit 2 pieds ou moins du sol.
16. L'entrepreneur croit qu'il n'a pas à faire de rampe à la galerie avant puisqu'elle n'est pas mentionnée sur les plans ; toutefois, le remblai est bel et bien mentionné sur les plans jusqu'à 1 pied 4 pouces du haut de la galerie. Si on se fie aux plans pour le « railing on the front porch », il faut aussi se fier au plan pour le remblai. De plus, les plans viennent d'une personne qui a été suggérée à M. Broccoli par M. D'Amato lui-même.
17. À la page 63 du cahier des notes de l'administrateur, dans les exclusions au contrat, on peut lire à l'item 10 : « Lot extra filling ». Si l'entrepreneur avait voulu vraiment ne pas considérer le remblai, il y aurait écrit « Lot filling », pourtant on a écrit « Lot extra filling ». Or il n'y a aucun doute qu'il y avait du remblai à faire mais il ne fait aucun doute aussi que l'entrepreneur n'avait pas à faire de remblai à la grandeur du terrain mais simplement pour couvrir le solage jusqu'à 1 pied et 4 pouces du haut de la galerie comme c'est mentionné aux plans.
18. Le bénéficiaire ne devrait donc rien à l'entrepreneur car ce dernier n'aurait pas complété le remblai tel que vu sur les plans de sa résidence.
19. Selon les plans, le remblai n'est pas de l'« extra land filling » mais du « filling » bien indiqué.
20. En conséquence, le soussigné réserve les recours du bénéficiaire devant un tribunal civil sur ce point et sur les dommages pouvant en découler, s'il y a

lieu, pour ne pas aller au-delà de sa juridiction et pour conserver les droits des bénéficiaires.

21. L'entrepreneur ne devait donc pas arrêter les travaux à exécuter et les correctifs mentionnés au rapport de l'administrateur (item 1 à 11) à cause du non paiement de l' « extra filling ».
22. L'on a fait référence aux plans, mais on ne les a pas remis au soussigné alors qu'ils devraient normalement être au dossier, étant donné qu'ils font partie importante de la preuve soumise.
23. Le soussigné, qui a pris bonne connaissance et bonnes notes des plans dont les parties n'ont pas cru bon en faire le dépôt, ajoute qu'il serait préférable qu'ils soient déposés pour meilleure vue d'ensemble « railing on the front porch, two stone columns on each side of the driveway » et remblai, dans l'éventualité où l'on poursuivrait le litige plus loin.
24. Il semble bien, d'après la preuve soumise par le bénéficiaire, que ce dernier a payé les « extras » au fur et à mesure qu'ils survenaient, ce qui n'est pas nié, sauf pour le remblai qu'il ne considère pas comme un « extra », mais plutôt comme faisant partie des plans soumis à l'audience.
25. Le cahier des notes soumis par l'administrateur a été paginé de 1 à 68 par le soussigné pour meilleure facilité de référence.
26. Il ne fait pas de doute que, si l'on a pas prévu de rampe à la galerie avant, le remblai aurait dû être plus haut qu'il ne l'est actuellement ; on ne peut pas déroger aux plans sans une entente écrite et signée par les parties concernées.
27. La dénivellation n'était peut-être pas mentionnée au contrat comme le prétend M. Beausoleil, mais elle est très bien mentionnée sur le plan de la maison. Aussi, il est bien sûr que s'il y a une dénivellation de 4 ou 5 pieds un garde-corps devrait être installé.

## **PAR CES MOTIFS**

**CONSIDÉRANT** la preuve, les témoignages et les pièces produites lors de l'audition, et les plans de la résidence des bénéficiaires ;

**CONSIDÉRANT** les dispositions du Règlement sur le plan de garantie;

**ENTÉRINE** et donne force exécutoire au rapport d'inspection en date du 21 mai 2003 aux points 1 à 11 et à l'addenda du 11 juin 2003 ;

**ORDONNE** à l'entrepreneur de compléter les travaux et les correctifs dans les 15 jours de la fin des vacances de la construction ou plus tôt ;

**RÉSERVE** les recours des parties devant un tribunal civil, au cas où elles voudraient s'en prévaloir.

## **LES COÛTS**

Les coûts sont à la charge de l'administrateur, conformément à l'article 123 paragraphe 2 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ce dernier ayant quand même fait, soit dit en passant, de bonnes tentatives de négociation et de conciliation avant l'arbitrage.

Montréal, le 25 mai 2003

---

Marcel Chartier, Avocat  
Arbitre (Soreconi)