

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE  
Contrat # : 033522**

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

**Dossier # : 030930002**

---

M. VINCENT LE CORRE  
ET  
MME KARINE BRUNETTE  
Bénéficiaires  
Demandeurs

c.

LE GROUPE PLATINUM CONSTRUCTION INC  
Entrepreneur  
Intimé

et

LA GARANTIE des Bâtiments Résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc.  
Administrateur du plan de garantie  
Mise en cause

---

**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  
H2Y 2H4**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 8 octobre 2003.

### Historique du dossier

- 21 janvier 2002 : Contrat préliminaire entre les parties
- 9 mai 2002 : Réception du susdit contrat préliminaire par l'administrateur
- 23 mai 2002 : Plainte des bénéficiaires quant à une poutre de structure faisant l'objet du point 17 du Rapport d'inspection du 9 septembre 2003 et du présent arbitrage.
- 29 mai 2002 : Réception du bâtiment et éléments à vérifier
- 30 mai 2002 : Contrat de vente
- 29 avril 2003 : Plainte des bénéficiaires pour que soit installée une rampe sur le devant de la galerie à cause de la dénivellation entre la dite galerie et le niveau du terrain, cette réclamation faisant l'objet du Rapport de l'administrateur au point 18 et du présent arbitrage.
- 12 août 2003 : Inspection du bâtiment par l'administrateur
- 9 septembre 2003 : Rapport d'inspection de l'administrateur par M. Michel Hamel T.P.
- 30 septembre 2003 : Demande d'arbitrage
- 8 octobre 2003 : Mandat confié au soussigné

27 octobre 2003 : Visite des lieux et arbitrage

30 octobre 2003 : Décision de l'arbitre

### **Identification des parties**

Bénéficiaires :  
Mme Karine Brunette  
M. Vincent Le Corre  
303 André-Ouimet  
St-Eustache J7R 5H6  
Tél. : (450) 623-3152  
Fax : (514) 734-3701

Entrepreneur :  
Le Groupe Platinum Construction Inc.  
C.P.24213  
Carrefour des SOURCES  
Ste-Thérèse J7E 5T8  
Tél.: (450) 434-4450  
Fax: (450) 434-5971

Administrateur :  
La Garantie des Bâtiments Résidentiels  
neufs de l'APCHQ Inc.  
Att.: Me Jacinthe Savoie  
5930 Louis- H. Lafontaine  
Anjou QC H1M 1S7  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax : (514) 353-3393

## DÉCISION

1. L'arbitrage a été demandé par les bénéficiaires suite à un rapport d'inspection émis le 9 septembre 2003, par M. Michel Hamel, T. P., au service de l'APCHQ pour la Garantie des bâtiments résidentiels neufs.
2. L'arbitre s'est rendu sur les lieux du bâtiment situé à 303, rue André-ouimet, St-Eustache. Étaient présents, Mme Karine Brunette et M. Vincent Le Corre, bénéficiaires, M. Michel Hamel, représentant de l'administrateur et conciliateur ayant fait le rapport du 9 septembre, Me Jacinthe Savoie, procureure de l'administrateur. Les bénéficiaires avaient un témoin, soit M. Éric Gratton, ingénieur conseil.
3. Toutes les parties ont déjà visité le bâtiment et elles ont semblé être de bonne foi en recherchant une médiation qui ne s'est toutefois pas concrétisée. En conséquence, l'arbitre doit rendre une décision.
4. Dans le rapport d'inspection de l'administrateur, l'on retrouve 23 points en litige. Or seuls les points 12, 16, 17 18 et 21 font l'objet du présent arbitrage.
5. Au point 17, la procureure de l'administrateur a déposé trois causes de jurisprudence.
6. Dans la première cause produite comme pièce A1, soit "Centre d'arbitrage Commercial National et International du Québec" Dossier No : 00-1004 (Claudette Lessard et Danny Lok, demandeurs c. Habitations Serge Savard Inc., défenderesse et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., mise en cause). La procureure de l'administrateur a fait référence à la page 28 où l'on peut lire ce qui suit :

### Les frais d'expert

*En vertu de l'article 124 du Règlement, le Tribunal d'arbitrage doit statuer quant au quantum des frais raisonnables d'expertise*

*pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

*En l'occurrence, le Tribunal d'arbitrage n'accorde aucun remboursement aux demandeurs au titre des frais d'expertise.*

*Une cause qui aurait dû être très simple a pris une ampleur démesurée. Lok a engagé un expert avant même l'intervention de La Garantie. Plusieurs des demandes de la réclamation qui ont occasionné des frais à toutes les parties ont été abandonnées. Or les autres parties ne recevront aucun dédommagement pour leurs frais.*

7. Une autre cause de jurisprudence a été produite, pièce A2, soit "Centre d'arbitrage Commercial National et International du Québec, Dossier No. 01-1208 (Jean-Paul Viau, Demandeur, c. Construction et Rénovation Clément et Mario Inc., Défenderesse, et La Garantie des bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ, mise-en-cause). La procureure de l'administrateur a fait référence à la page 8 où l'on peut lire ce qui suit :

*Quant aux frais déboursés pour l'expertise des Laboratoires de l'Outaouais, soit une somme de 4 783,85\$, pour laquelle un reçu de paiement nous a été transmis, ils devront également être remboursés au Demandeur dans la proportion de 50%, puisque cette expertise a fait connaître avec certitude la nature du sol sous-jacent et du remblai utilisé pour la construction. Celle-ci a d'ailleurs permis à l'expert de la Mise-en-cause d'élaborer sa position quant au comportement futur du sol et de présumer du comportement ultérieur probable des fondations. Nous sommes par contre d'avis que les commentaires contenus dans le rapport et l'analyse de la situation faite par le laboratoire en cause n'ont pas aidé le Tribunal dans sa décision, pas plus que l'intervention du représentant de celui-ci lors de l'audition, et de là, la réduction du remboursement à 50%.*

8. En dernier lieu, une autre cause a été produite comme pièce A3, soit : "Centre d'arbitrage Commercial National et International du Québec, Dossier No : 03-0604" (Sylvie St-Martin et Antoine Lagimonière, demandeurs c. AL-MO

Construction Inc., défenderesse, et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Mise-en-cause) dans laquelle, l'avocate de l'administrateur a fait référence, en page 9 et 10, à ce qui suit :

*Moisissure possible suite aux infiltrations d'eau par cheminée durant la construction.*

*Le demandeur n'a pas été en mesure de montrer des traces du problème en question à l'arbitre.*

*C'est une hantise seulement qu'il a à ce sujet pour le futur.*

*La réclamation est rejetée.*

9. Aucune des trois causes n'a un rapport rapproché direct ou indirect avec le dossier soumis devant le soussigné.
10. Dans la pièce A1, il s'agit d'une cause qui aurait dû être très simple et qui a pris une ampleur démesurée. Or, dans le présent cas, les bénéficiaires ont tenté de simplifier le problème mais c'est l'entrepreneur lui-même qui a été négligent après plusieurs demandes alors qu'il lui aurait été facile de fournir un rapport qui aurait dit que les modifications étaient sécuritaires. Un bénéficiaire, n'a pas à accepter une telle modification affaiblissante sans un écrit établissant que la poutre est sécuritaire.
11. Dans la pièce A2, l'arbitre avait conclu au remboursement de l'expert dans une proportion de 50% car le rapport et l'analyse ont aidé le Tribunal dans sa décision. Or, tel n'est pas le cas ici puisque l'entrepreneur avait fait des modifications affaiblissantes sans l'assentiment écrit des bénéficiaires d'une part, et sans un rapport de sécurité, d'autre part.
12. Dans A3, les demandeurs avaient une hantise de moisissure. Or dans le cas qui nous préoccupe, il ne s'agit pas de hantise mais il s'agit bel et bien de sécurité

ainsi qu'en a témoigné, par ailleurs, l'ingénieur Éric Gratton à cause de la modification affaiblissante de la poutre.

13. Le témoin expert, l'ingénieur conseil M. Éric Gratton, a déclaré que, malgré les entailles faites à la poutre, cette dernière était en mesure de supporter les charges du plancher.

14. Dans une lettre produite comme pièce B1, datée du 23 octobre 2003, l'ingénieur écrivait : *"Suite à votre demande, voici les résultats de l'étude de votre poutre en objet, selon les informations envoyés le 20 octobre dernier.*

*La poutre de type Microllam LVL composée de quatre éléments de 1-3/4" x 11-7/8" est en mesure de supporter les charges de plancher malgré l'entaille à environ 350mm à une de ses extrémités."*

15. Les frais de l'ingénieur s'élève à 280\$ et le bénéficiaire Le Corre croit que cette somme devrait être payée par l'administrateur même si l'ingénieur a confirmé la solidité de la poutre. Le soussigné est d'avis que les bénéficiaires avaient certainement un doute raisonnable puisque l'on avait modifié un élément important de la structure. Les bénéficiaires avaient donc raison de demander l'opinion d'un expert. Quand une entaille est faite à une poutre aussi importante qui doit supporter des charges de plancher, la demande d'un rapport d'expert n'est ni futile ni vexatoire mais plutôt d'ordre sécuritaire. De plus, il est en preuve que les bénéficiaires ont demandé à l'entrepreneur à maintes reprises, de leur fournir un rapport d'expert relativement à la sécurité de cette poutre à cause de l'entaille, le tout, sans résultat. En conséquence, les frais de 280\$ sont à la charge de l'administrateur.

16. En ce qui concerne le fait que le bénéficiaire ait perdu une demi-journée de travail pour laquelle il réclame 169\$ à titre de perte de temps, aucune preuve n'a été fournie pour démontrer qu'il avait bel et bien perdu 169\$ sur son salaire annuel de 88 000\$. D'où, l'arbitre rejette cette demande.

17. Au point 12, le bénéficiaire réfère à l'onglet 4 du cahier des pièces émis par l'administrateur, i.e. la liste pré-établie d'éléments à vérifier en date du 29 mai 2002 où l'on fait mention dans les éléments à parachever de peinture. Selon le bénéficiaire Le Corre, l'entrepreneur lui aurait dit que cela ne fait pas partie du contrat.
18. Selon la procureure de l'administrateur, ce point n'était pas clarifié et il y aurait fallu que les éléments, en ce qui concerne la peinture, soient détaillés pour savoir ce qui est, soit mal fait, soit non fait. Le but d'une dénonciation par écrit selon l'article 10.2, du Règlement c'est qu'il faut que l'administrateur soit en mesure de savoir ce qu'il reste à faire ou à compléter.
19. Le bénéficiaire Le Corre témoigne à nouveau pour dire qu'il pensait que ce travail de peinture était suffisamment évident pour qu'il n'ait pas à le détailler spécifiquement. L'arbitre conclut que les bénéficiaires n'ont pas respecté les dispositions de l'article 10.2 du Règlement sur ce point précis mais il ajoute qu'il est tout à fait normal que ce soit peinturé et, en conséquence, il réserve les recours des bénéficiaires devant un Tribunal civil.
20. Sur le point 16, le bénéficiaire témoigne qu'il a payé 745\$ plus taxes en surplus pour faire faire ce travail par l'entrepreneur. Dans les faits, ni la toilette, ni la douche ne sont installés mais ils prévoient le faire plus tard. Tout est prêt sauf que le trou pour la toilette est à 15 ¼" du mur au lieu de 12" comme il devrait l'être normalement. De plus, l'entrepreneur a baissé le plafond de 10" à 12" avec le résultat qu'il reste 81 ½" pour la douche et d'après le bénéficiaire Le Corre, il devra changer et la douche et la toilette d'endroit. À une question de la procureure de l'administrateur, il répond qu'il s'agit bien de quelque chose qui a été ajouté sans plan.
21. Selon M. Hamel, en ce qui concerne l'APCHQ, le tout répond aux règles de l'art.
22. Pour ce qui est du dégagement au-dessus de la douche, dont fait état le bénéficiaire Le Corre, le soussigné n'a ni la preuve que ce soit indispensable,

ni la preuve qu'il n'y a pas de dégagement. En ce qui concerne la distance de la toilette du mur, il est vrai qu'elle est normalement à 12" mais le fait qu'elle soit à 15 ¼", ne constitue pas un manquement ou une malfaçon. En conséquence, l'arbitre rejette la demande sur le point 16 et maintient la décision de l'administrateur.

23. Sur le point 18, dans le Code National du bâtiment du Canada (1990), à l'article 9.8.8.1 sous Garde-Corps on peut lire :

*Garde-Corps exigés*

- 1) *Les paliers extérieurs, porches, balcons, mezzanines, galeries, passages surélevés ou toits accessibles à des fins autres que l'entretien doivent être protégés par des garde-corps sur tous les côtés ouverts où la dénivellation dépasse 600 mm.*
- 2) *Les escaliers extérieurs de plus de 6 contremarches doivent être protégés par des garde-corps sur tous les côtés ouverts où la dénivellation du haut de l'escalier par rapport au sol dépasse 600mm.*

24. Le bénéficiaire Le Corre témoigne à l'effet qu'il y avait problème bien avant la plainte. De fait, dit-il, l'entrepreneur a mis un petit remblai pour en arriver à peu près à 24" (600mm) de dénivellation. Toutefois, ce remblai était très étroit et si quelqu'un tombait, il allait sûrement au delà du remblai et tombait de plus haut que 24". Lors de la visite des lieux, le soussigné a été à même de constater que la dénivellation entre le terrain avant de la maison et la galerie est d'environ le double des exigences du Code National du Bâtiment. Quant à M. Hamel qui a fait le rapport de l'administrateur, il témoigne qu'il a pris la mesure à partir du remblai et non pas à partir du niveau du terrain. L'inspecteur déclare que s'il y a plus de 24", il exige un garde-corps. Il y avait moins de 24" de dénivellation entre le remblai et la galerie et il n'a pas exigé de garde-corps.

25. L'avocate conclut que, présentement, la situation répond aux normes et c'était la même chose quand l'inspecteur est allé sur les lieux. Le bénéficiaire ajoute qu'à chaque bout de la galerie on a installé un garde-corps car le remblai ne se rend pas jusque là. La bénéficiaire, Karine Brunette, témoigne que sur le modèle de maison qu'ils ont visité, le terrain avait été relevé au complet tandis que, chez elle, l'entrepreneur n'a pas remonté le terrain mais il a tout simplement fait un petit remblai très étroit pour atteindre le 24" réglementaire. L'arbitre a été à même de constater, sur les lieux, que le manque de garde-corps constitue un danger étant donné la grande dénivellation entre le terrain et la galerie même s'il y a un étroit remblai qui fait plus ou moins le 24 pouces(600mm) règlementaire. Ce n'est certainement pas sécuritaire. En conséquence, un garde-corps devra être installé dans les 30 jours de la date des présentes.

26. Quant au point 21, la procureure de l'administrateur réfère à l'article 12.9 du Règlement où l'on peut lire :

*Sont exclus de la garantie :*

*9) les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;*

27. En conséquence, le soussigné rejette la demande des bénéficiaires au point 21 mais il tient à souligner qu'il réserve les recours des bénéficiaires devant un Tribunal civil car, selon le Règlement un arbitre n'a pas juridiction.

28. **LES COÛTS**

29. Les coûts sont à la charge de l'administrateur, de même que les frais de l'expert, l'ingénieur Éric Gratton.

Montréal, le 30 octobre 2003

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'C'.

---

Marcel Chartier, Avocat

Arbitre (Soreconi)