

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE  
Contrat # :0024299**

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

**Dossier # : 040107001**

---

**M. Pierre LeBouc  
Mme Carmen Hélie**  
Bénéficiaires  
Demandeurs

c.

**Construction Claude Bessette**  
Entrepreneur  
Intimé

et

**LA GARANTIE Qualité-Habitation.**  
Administrateur du plan de garantie  
Mis 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 12 janvier 2004.

### **Historique du dossier**

15 juin 2002	Réception du bâtiment
Hiver-Printemps 2003	Plaintes des bénéficiaires
03 octobre 2003 :	Date de l'inspection du bâtiment
08 octobre 2003 :	Rapport d'inspection par M. Normand Pitre pour l'administrateur
11 décembre 2003	Addenda par l'administrateur, changeant le rapport du 08 octobre 2003
07 janvier 2004	Demande d'arbitrage
07 janvier 2004	Lettre de Me Normand Painchaud, procureur des bénéficiaires demandant que soit infirmée la révision du 11 décembre 2003 et que soit rétablie la décision du 08 octobre 2003
12 janvier 2004	Désignation de l'arbitre
12 janvier 2004	Réception des pièces de l'administrateur
05 février 2004	Audition
08 février	Décision

## DÉCISION DE L'ARBITRE

### Identification des parties

Bénéficiaires

M. Pierre LeBouc  
Mme Carmen Hélie  
104 rue de la Pointe Hillcrest  
Cowansville, Q.C, J2K 3Z2  
Tél. : a\s Me Normand Painchaud,  
Sylvestre Charbonneau et Fafard  
740,Ave Atwater Mtl H4C 2G9  
Tel: (514) 937-2881  
Fax: (514) 937-6529

Entrepreneur

Constructions Claude Bessette  
543, rue St-Paul  
Farnham, Q.C, J2N 2K2  
Tel. : (450) 293-3772  
Fax : (450) 293-8884

Administrateur

La Garantie Qualité Habitation  
M. Sylvain Beausoleil  
7400 Boul. Les Galeries d'Anjou  
Anjou, Q.C.,  
Tél. : (514) 354-7526  
Fax : (514) 354-8292

[1] Audition du 5 février 2004 tenue à Anjou à 7400 boul. les Galeries d'Anjou à 13h00.

[2] Étaient présents : M. Pierre LeBouc, l'un des 2 bénéficiaires.

[3] Me Normand Painchaud du bureau de Sylvestre Charbonneau et Fafard, procureur des bénéficiaires.

[4] M. Claude Bessette représentant de la firme de construction Claude Bessette, l'entrepreneur.

[5] M. Sylvain Beausoleil, représentant de l'administrateur .

[6] M. Normand Pitre, conciliateur chez l'administrateur .

[7] Le présent arbitrage fait suite à deux rapports d'inspection de l'administrateur faits par le conciliateur Normand Pitre, un en date du 8 octobre 2003 et l'autre en date du 11 décembre 2003.

[8] Dans le premier rapport, on peut lire :

### **1. DALLE SUR SOL À L'ARRIÈRE**

Les propriétaires nous mentionnent que la dalle de béton sur sol à l'arrière de la propriété sur laquelle repose les colonnes de soutien du balcon à l'étage s'est soulevée l'hiver dernier et s'est fissurée.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que des mouvements de sol sous la dalle de béton s'étaient produits pour faire soulever celle-ci et la faire fissurer au centre sur toute sa longueur.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux vérifications nécessaires et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **2. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL DANS LES GARDE-ROBES**

Les propriétaires nous ont mentionné lors de l'inspection qu'une infiltration s'était produite dans les garde-robes au sous-sol sur le côté gauche de la propriété.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas constaté d'infiltration d'eau au sous-sol. Cependant, nous avons constaté que les chantepleurs dans les murs de brique sur la façade du côté gauche et la façade avant étaient situées sous le balcon de béton et en dessous du niveau du sol sous le balcon. Par conséquent, aucune circulation d'air n'est possible à l'intérieur du mur et aucune évacuation d'eau n'est possible non plus.

À cause de cette situation constatée, il est plus que probable que l'infiltration qui s'est produite soit la résultante des chantepleurs qui sont non fonctionnelles de par leur emplacement.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux vérifications nécessaires et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[9] Dans l'addenda du 11 décembre 2003, le conciliateur s'exprimait ainsi :

### **1. DALLE SUR SOL À L'ARRIÈRE**

Les propriétaires nous mentionnent que la dalle de béton sur sol à l'arrière de la propriété, sur laquelle repose les colonnes de soutien du balcon à l'étage s'est soulevée l'hiver dernier et s'est fissurée.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que des mouvements de sol sous la dalle de béton s'étaient produits pour faire soulever celle-ci et la faire fissurer au centre sur toute sa longueur.

Les documents remis par l'entrepreneur mentionnent que les travaux de construction de ladite dalle de béton ont été faits sous la surveillance et les recommandations de l'architecte des propriétaires, et ce, malgré le fait que celui-ci ait mentionné qu'il était en désaccord avec la façon de faire demandée par l'architecte des propriétaires. De ce fait, l'entrepreneur se

trouve dégagé de toute responsabilité quant aux résultats d'exécution tel que décrit dans l'article 2119 du code civil.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

## **2. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL DANS LES GARDE-ROBES**

Les propriétaires nous ont mentionné lors de l'inspection qu'une infiltration s'était produite dans garde-robres au sous-sol sur le côté gauche de la propriété.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas constaté d'infiltration d'eau au sous-sol. Cependant, nous avons constaté que les chantepleures dans les murs de brique sur la façade du côté gauche et de la façade avant étaient situées sous le balcon de béton et en dessous du niveau du sol sous le balcon. Par conséquent, aucune circulation d'air n'est possible à l'intérieur du mur et aucune évacuation d'eau n'est possible non plus.

À cause de cette situation constatée, il est plus que probable que l'infiltration qui s'est produite soit la résultante des chantepleures qui sont non fonctionnelles de par leur emplacements.

Les documents remis par l'entrepreneur mentionnent que les travaux de construction du balcon en façade ont été faits sous la surveillance et les recommandations de l'architecte des propriétaires et ce, malgré le fait que celui-ci ait mentionné qu'il était en désaccord avec la façon de faire demandé par l'architecte des propriétaires. De ce fait, l'entrepreneur se trouve dégagé de toute responsabilité quant aux résultats d'exécution tel que décrit dans l'article 2119 du code civil.

[10] Dans une lettre du 7 janvier 2004 Me Painchaud, le procureur du bénéficiaire, écrivait :

Madame, Monsieur,

Je représente les intérêts de Carmen Hélie et Pierre LeBouc dans le dossier cité en rubrique.

La présente est demander (sic) l'arbitrage de la décision du 11 décembre 2003 de Qualité Habitation dont copie est jointe à la présente, le tout conformément à l'article 6.2 du Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve.

Mes clients contestent d'une part le droit du Conciliateur de modifier sa propre décision sans nouvelle preuve, et ce, plus de deux mois après avoir rendu une décision favorable à mes clients.

De plus, la décision du Conciliateur de modifier sa décision est fondée sur un écrit de l'entrepreneur que l'architecte, présent lors de l'inspection, aurait contredit avec fermeté.

Mes clients demandent donc que soit infirmée la révision du 11 décembre 2003 et que soit rétablie la décision du 8 octobre 2003 pour les motifs suivants :

1. Les règles de justice naturelles ne permettaient pas à Qualité Habitation de réviser sa décision du 8 octobre 2003 ;
2. La décision du 8 octobre 2003 doit être maintenue puisqu'elle est bien fondée en fait et en droit ;
3. En définitive, Qualité Habitation doit honorer sa garantie quant à la réclamation de Pierre LeBouc et Carmen Hélie.

Dans l'attente de vos commentaires, je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

[11] À l'audience, le procureur des bénéficiaires soumet que le rapport d'inspection par M. Normand Pitre pour l'administrateur, en date du 8 octobre 2003, est le seul qui soit bon en faits et en droit.

[12] Le procureur des bénéficiaires cite l'article 6.9.6 du contrat avec la Garantie et l'Entrepreneur :

**6.9.6** : En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, il ordonne à

l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui est convenu avec le bénéficiaire.

[13] Il lit ensuite l'article 6.10.1 :

**6.10.1** : Le bénéficiaire et l'entrepreneur insatisfait de la décision de l'administrateur a recours soit à la médiation, soit à l'arbitrage ou au deux consécutivement selon les modalités ci-dessous décrites.

[14] Et le procureur conclut que le seul recours contre cette décision ou un changement de décision, c'est la médiation ou l'arbitrage. Ces dispositions sont calquées sur le *Règlement du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs*.

[15] Et l'avocat plaide que le Règlement ne donne pas d'autres chemins pour modifier une décision autres que ceux prévus au contrat ou enfin au Plan de Garantie.

[16] En conséquence La Garantie Qualité Habitation n'a pas le droit de modifier sa décision. L'administrateur peut tout au plus corriger une erreur cléricale ou de calcul.

[17] M. Beausoleil, le représentant de l'administrateur, souligne que le conciliateur, Normand Pitre, a rendu une décision avec les éléments qu'il avait en main en date du 8 octobre 2003.

[18] Ce qui a fait en sorte que le conciliateur a modifié sa décision, c'est que l'entrepreneur lui a soumis une lettre datée du 22 septembre 2003 où 4 personnes Claude Bessette, Gilles Bessette, Pierre Blanchette et Gervais D'Hostie ont confirmé que les patios de béton ont été confectionnés selon les spécifications de l'architecte Alain Tétréault lors de sa visite la journée même de la confection des patios.

[19] C'est ce dernier document reçu le 30 septembre 2003 par l'inspecteur Pitre qui a fait en sorte qu'il a fait un addenda en date du 11 décembre 2003 pour changer

le rapport du 8 octobre 2003 et M. Beausoleil ajoute qu'il y avait un élément d'information que le conciliateur Pitre n'a pas pris en considération : c'est la raison pour laquelle il a réajusté sa décision. Sur ce point, le procureur des bénéficiaires dit que, si on permet de modifier un rapport sans audition, on introduit un mécanisme qui n'est pas prévu par le Règlement. Qui plus est, on n'a même pas informé les principaux intéressés, soit les bénéficiaires. Ce qui est exact, et c'est un principe de justice élémentaire abondamment reconnu par la doctrine et la jurisprudence, ajoute le soussigné .

[20] Puis le procureur des bénéficiaires produit comme Pièce B-1, une lettre du bénéficiaire LeBouc à l'entrepreneur, en date du 9 octobre 2003 où il y a plusieurs plaintes à la dalle de béton. Puis il produit comme Pièce B-2, la lettre des quatre personnes dont il est question plus haut concernant le fait que c'est l'architecte Tétreault qui a fait les recommandations pour la confection des patios.

[21] M. Tétreault a nié catégoriquement avoir suggéré autre chose à l'entrepreneur que de suivre les plans.

[22] À tout événement, l'architecte n'avait pas à témoigner, car il ressort du Règlement et du Contrat de garantie que les deux seules voies pour modifier la décision du 8 octobre auraient été soit la médiation, soit l'arbitrage.

[23] L'arbitre a aussi entendu la preuve sur le fonds quant au deuxième rapport du conciliateur, soit l'addenda du 11 décembre 2003. Ce dernier rapport va à l'encontre du Règlement et du Contrat et pour les raisons mentionnées plus haut : l'arbitre le déclare nul et non avenu.

[24] Il est bon de rappeler ici qu'un addenda, selon le dictionnaire Larousse, est ce qu'on ajoute à un ouvrage pour le compléter. Et ce n'est pas ce que le conciliateur Pitre a fait puisqu'il a renversé sa propre décision avec ce qu'il a intitulé un addenda. Bien que l'arbitre n'ait pas à analyser ce deuxième rapport car c'est le premier rapport qui a force exécutoire, dans le présent cas, comme il a été décidé plus haut, il est

d'avis que la preuve a démontré que les malfaçons sont la responsabilité de l'entrepreneur.

[25] En conséquence, le conciliateur Normand Pitre ne pouvait pas faire le rapport du 11 décembre 2003 sans enfreindre les dispositions du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs*, la Déclaration canadienne des droits, et le Code de Procédure civile à l'article 5 qui édicte :

*Il ne peut être prononcé sur une demande en justice sans que la partie contre laquelle elle est formée n'ait été entendue ou dûment appelée.(1)*

#### CONCLUSION

[26] L'ARBITRE,

[27] CONSIDÉRANT la preuve,

[28] CONSIDÉRANT le rapport et le témoignage de l'inspecteur conciliateur Pitre,

[29] CONSIDÉRANT le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[30] CONSIDÉRANT le Contrat de garantie à l'article 6.10.1.,

[31] CONSIDÉRANT que l'addenda (sic) du 11 décembre 2003 ne fait pas suite à une erreur cléricale ou une erreur de calcul,

[32] CONSIDÉRANT la doctrine et la jurisprudence citées au présent dossier et s'y appliquant,

[33] CONSIDÉRANT la Déclaration canadienne des droits, et l'article 5 du Code de procédure civile du Québec,

[34] REJETTE l'addenda du 11 décembre 2003

[35] MAINTIENT le rapport du 8 octobre 2003

[36] ORDONNE à l'administrateur et à l'entrepreneur de se conformer au rapport du 8 octobre 2003,

[37] ACCORDE un délai, étant donné les rigueurs de l'hiver et du printemps, jusqu'au 31 mai 2004 pour faire les correctifs qui s'imposent.

[38] LES COÛTS sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 09 février 2004



Marcel Chartier, avocat  
Arbitre

---

(<sup>1</sup>) a) *R. Dussault, Traité de droit administratif, 1974, t. 2. p. 357*

b) *Albert Mayrand, Dictionnaire de maximes, 1985, p 25*

c) *Ville de Montreal c. Desmarais, 1983 R. D. J. 490 c. a.*

