

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 0020565

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 040210001

Madame Nora Salibian
Monsieur Denis Buron
Bénéficiaires

Brunelle entrepreneur inc.
**Entrepreneur
Appelant**

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
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

ARBITRE :

CLAUDE MÉRINEAU
SORECONI,
485, rue McGill, bureau 601,
Montréal, Qc,
H2Y 2H4

Téléphone : 514-843-4624
Télécopieur : 514-845-2518
Courriel : claumer@sympatico.ca

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 15 mars 2004.

HISTORIQUE DU DOSSIER

01/02/03	Signature du contrat préliminaire
30/06/03	Réception du bâtiment
09/07/03	Contrat notarié d'achat du bâtiment
01/10/03	Plainte écrite des bénéficiaires
04/11/03	Plainte écrite des bénéficiaires
01/12/03	Ouverture du dossier de conciliation
22/01/04	Date d'inspection du bâtiment
26/01/04	Rapport d'inspection de M. Sylvain Beausoleil tenant lieu de la décision de l'administrateur
09/02/04	Demande d'arbitrage par l'entrepreneur
26/03/04	Réception du dossier de l'administrateur
26/03/04	Audition
16/04/04	Date de la décision
30/05/04	Délai d'exécution de la décision :

Valeur de la réclamation des bénéficiaires : > \$3,000.00

COORDONNÉES DES PARTIES

Madame Nora Salibian et
Monsieur Denis Buron
2459, rue Buteau,
Laval, Qc,
H7T 2X4
Bénéficiaires

Monsieur François Brunelle,
Brunelle Entrepreneur inc.,
252, rue Lacoste,
Laval, Qc,
H7X 3K2
**Entrepreneur
Appelant**

La Garantie Qualité Habitation,
7400, boul. des Galeries d'Anjou,
Anjou, Qc,
H1M 2M2
**Administrateur du plan de garantie
Mis en cause**

**LISTE DES PIÈCES FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À
L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR À L'OUVERTURE DE L'AUDITION**

- 1 :- Contrat préliminaire et de garantie obligatoire – maison neuve du 1^{er} février 2003
- 2 :- Croquis de la maison modèle Davidoff et liste des spécifications datés du 1^{er} février 2003
- 3 :- Formulaire de réception du bâtiment et annexes daté du 30 juin 2003
- 4 :- Acte de vente notarié en date du 9 juillet 2003
- 5 :- Plainte de Denis Buron par courriel adressé à Isabelle Kenney le 1^{er} octobre 2003
- 6 :- Lettre recommandée de Denis Buron à Brunelle entrepreneur inc le 4 novembre 2003
- 7 :- Lettre de Denis Buron à Qualité-Habitation le 1^{er} décembre 2003
- 8 :- Lettre de Qualité-Habitation à Brunelle Entrepreneur inc. le 8 décembre 2003
- 9 :- Lettre de Qualité – Habitation aux Bénéficiaires le 8 décembre 2003
- 10- Rapport d'inspection de M. Sylvain Beausoleil tenant lieu de la décision de l'administrateur daté du 26 janvier 2004

**AUTRE DOCUMENT TRANSMIS À L'ARBITRE, À SA DEMANDE ,
APRÈS L'AUDITION**

- 11 :- Lettre de M. Sylvain Beausoleil à l'arbitre datée du 26 mars 2004

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[1] L'arbitre fait la visite du bâtiment situé au 2459 rue Buteau à Laval le 26 mars 2004 à 9.30 heures.

[2] Participent à la visite des lieux, Madame Nora Salibian et M. Denis Buron, bénéficiaires, M. François Brunelle et M. Guy Marcoux, représentant l'entrepreneur, et M. Sylvain Beausoleil, représentant l'administrateur.

[3] L'arbitre débute l'audition de l'appel de la décision de l'administrateur du 26 janvier 2004 par l'entrepreneur en la salle 2.05 du Palais de Justice de Laval à 10.00 heures.

[4] En conférence préparatoire, l'entrepreneur confirme qu'il en appelle de cette décision portant sur les points suivants; 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 et 11.

ENTENTE SUR 6 POINTS EN LITIGE

[5] En cours d'audition, l'entrepreneur a convenu de régler les points suivants : 1, 3, 4, 5, 7, 10 de la façon décrite aux paragraphes [6] à [11] ci-après.

[6] **Point 1 :** L'entrepreneur remplacera pour la troisième fois le coupe-froid de la porte piétonnière du garage et l'installera selon les règles de l'art.

[7] **Point 3 :** L'entrepreneur s'assurera que le fournisseur de la fenêtre gauche de la salle familiale prendra rendez-vous avec les bénéficiaires pour effectuer les correctifs requis afin d'assurer l'étanchéité de cette fenêtre.

[8] **Point 4 :** L'entrepreneur s'assurera que l'entrepreneur briqueteur élimine les excédants de mortier sur les joints de brique au dessus de la fenêtre du walk-in à l'étage, sur le dessus de l'allège de la fenêtre de gauche ainsi que sur les pilastres du balcon avant.

[9] **Point 5 :** L'entrepreneur complètera l'installation des margelles extérieures avant et arrière en enlevant les clous des fenêtres et en faisant le scellement du pourtour de ces fenêtres.

[10] **Point 7 :** L'entrepreneur remplacera les volets de la fenêtre du walk-in à l'étage qui sont trop longs par des volets de longueur appropriée. Il installera également sur la toiture la « clôturette » qui se trouve dans le garage des bénéficiaires .

[11] **Point 10 :** L'entrepreneur procédera aux correctifs permanents requis pour éliminer l'ouverture au pourtour de la fenêtre arrière gauche au sous-sol.

AUDITION DES TÉMOINS

[12] L'arbitre doit disposer des points suivants qui ne sont pas réglés : 2, 6, 8, 9 et 11.

[13] **Point 2: Lumière encastrée dans la salle à manger**

La décision de l'administrateur constate la défectuosité de cet appareil électrique et ordonne à l'entrepreneur d'apporter les correctifs requis.

[14] L'entrepreneur témoigne à l'effet qu'il tient les bénéficiaires responsables du non fonctionnement de cette lumière après la date de réception du bâtiment le 30 juin 2003.

[15] Lors de son témoignage, M. Buron affirme qu'il a remplacé l'ampoule qu'il croyait défectueuse par une neuve. Il constate que la nouvelle ampoule ne fonctionne pas. Il affirme avoir changé deux autres ampoules sans problème. L'ampoule enlevée a été replacée ailleurs et fonctionne bien Il affirme que c'est l'installation électrique qui est défectueuse.

[16] **Point 6 : Modifier la pente arrière du terrain**

La décision de l'administrateur constate que la hauteur du balcon arrière déroge à la norme et ordonne à l'entrepreneur de faire l'installation d'un garde corps et d'une main courante pour être conforme au *Code National du Bâtiment (CNB)*.

[17] L'entrepreneur témoigne à l'effet que les bénéficiaires, en vertu du contrat préliminaire et selon les spécifications pour le modèle Davidoff, ont la responsabilité de finir le terrassement de la partie arrière du terrain comme la maison modèle. Il est d'avis qu'il est possible de hausser le terrain en complétant l'aménagement paysager. Les bénéficiaires peuvent également ajouter des marches en complément du terrassement.

[18] M. Guy Marcoux, représentant des ventes de l'entrepreneur, affirme que, tout comme pour la maison modèle, il ne doit pas y avoir de garde-corps et que l'aménagement paysager de la partie arrière du terrain est la responsabilité de l'acheteur.

[19] M. Buron, de son côté, affirme que l'entrepreneur a prétendu qu'il n'y aurait pas besoin de garde-corps à cause de la hauteur du balcon arrière.

[20] M. Beausoleil témoigne à l'effet qu'il y a une fenêtre de sous-sol entourée d'une margelle à environ deux pieds du balcon et qu'il est donc impossible de hausser le terrain pour faire en sorte que la hauteur du balcon soit inférieure aux dispositions du *CNB* permettant d'éviter l'installation d'un garde-corps et d'une main courante. Il ajoute que l'entrepreneur doit ajouter des marches, conformément à l'usage du marché.

[21] **Point 8 :- Bosses à la toiture**

L'administrateur constate qu'il y a une bosse à la jonction des toits sur le côté droit du garage et au dessus de la chambre avant à droite et ordonne à l'entrepreneur de procéder aux correctifs requis selon les règles de l'art. Dans son témoignage, M. Beausoleil ajoute que la correction demandée peut être faite par l'entre toit .

[22] D'une part, l'entrepreneur témoigne à l'effet qu'à son avis cette défectuosité apparente n'affecte en rien la structure du toit. Monsieur Brunelle a demandé l'avis du sous-entrepreneur qui a monté le « rough » et du couvreur qui a fait l'installation des bardeaux qui n'ont constaté rien d'anormal. L'administrateur, dans sa décision du 26 janvier 2004, ne mentionne pas de problème caché de structure comme l'anticipent les bénéficiaires.

[23] M. Buron, d'autre part, affirme dans son témoignage que les bosses visibles sur le toit ne sont pas une question d'esthétique mais peuvent cacher un problème de structure. L'entrepreneur lui aurait dit qu'il fallait aller dans l'entre toit pour vérifier la structure mais son expert n'a pas senti le besoin d'y aller. L'entrepreneur aurait convenu de commander une inspection. Il n'a pas eu connaissance qu'une telle inspection a été faite. Madame Salibian , qui participe à l'audition, confirme qu'à sa connaissance une telle inspection n'a pas été faite. M. Buron dit accepter le risque que la teinte des nouveaux bardeaux de remplacement soit légèrement différente de celle des bardeaux en place depuis la fin de la construction du bâtiment.

[24] **Point 9 :- Joints de calfeutrage à refaire**

La décision de l'administrateur ordonne à l'entrepreneur de procéder aux correctifs requis afin que la teinte des joints de scellant à la base des pilastres du balcon avant soit identique à celle des joints à la jonction des pilastres et du toit. M. Beausoleil affirme qu'il s'agit de couleurs différentes ne portant pas le même numéro.

[25] L'entrepreneur prétend qu'il y a toujours une différence de teinte selon les tubes de scellant. S'il donne suite à l'ordonnance de l'administrateur, il y aura encore une différence de teinte. Cette situation se retrouve sur toutes ses maisons.

[26] M. Buron affirme que le scellant d'une couleur différente a été apposé environ un mois après que les autres joints de couleur uniforme aient été faits. Il lui apparaît qu'il s'agit ici d'une différence de couleur et non de teintes d'une couleur de scellant.

[27] **Point 11: Escalier extérieur en façade**

La décision de l'administrateur constate que l'escalier de béton avant s'est fissuré en deux et que les marches se fissurent à la jonction du balcon de béton. Elle ordonne à l'entrepreneur de procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[28] L'entrepreneur affirme que selon les spécifications du modèle Davidoff faisant partie du contrat préliminaire, il n'y a pas de marches conduisant au balcon de béton avant. Il a consenti à faire gratuitement, sans obligation de sa part, un escalier de béton à la demande des bénéficiaires. Suite à la plainte de ces derniers à l'effet que l'escalier d'une largeur de quatre pieds ne convenait pas, compte tenu de la largeur du balcon, il a accepté, gratuitement et sans obligation de sa part, d'élargir l'escalier en allongeant les marches existantes. L'escalier ainsi allongé n'a pas résisté aux variations de température. Pour se conformer à l'ordonnance de l'administrateur, il a l'intention d'enlever au complet l'escalier en question et ainsi rendre les lieux conformes à l'illustration de la maison modèle.

[29] Au cours de son témoignage, M. Guy Marcoux confirme que les spécifications du modèle Davidoff de luxe ne prévoient pas la construction d'un escalier conduisant au balcon avant. Il revient aux acheteurs de faire le terrassement en conséquence.

[30] Monsieur Buron témoigne à l'effet que l'entrepreneur a construit un escalier de quatre pieds de largeur qui diminuait l'apparence de la maison. L'entrepreneur a accepté d'élargir l'escalier existant. Ce dernier aurait pu ne pas consentir à élargir l'escalier en place s'il croyait que cet ouvrage ne résisterait pas aux variations de température. Il ne peut maintenant refuser de reprendre l'ouvrage sous prétexte qu'il n'était pas obligé, en vertu du contrat préliminaire, de donner suite à cette demande des bénéficiaires.

[31] M. Beausoleil intervient et fait remarquer que l'entrepreneur qui fournit un ouvrage, même sans obligation contractuelle, doit bien le faire. Il ajoute que l'enlèvement des débris de l'escalier, sans le remplacer, provoquerait une autre non-conformité au *CNB* quant à la hauteur du balcon avant.

[32] S'il enlève les débris de l'escalier sans le remplacer, l'entrepreneur s'engage à reprendre le gazonnement à l'avant du terrain qu'il doit faire en vertu du contrat préliminaire de façon à ce que la hauteur du balcon par rapport au sol soit conforme aux dispositions du *CNB*.

DÉCISION DE L'ARBITRE

[33] Après avoir entendu les témoignages, examiné et analysé les pièces au dossier, tenu compte des dispositions du *Règlement sur le plan de garantie des Bâtiments résidentiels neufs* et délibéré sur le tout, l'arbitre rend les décisions décrites aux paragraphes [34] à [50] ci-après en droit et en équité.

[34] L'arbitre entérine les ententes intervenues entre les parties en cours d'audition telles que décrites aux paragraphes [5] à [11] inclusivement. Ces ententes font partie intégrante de la présente décision.

[35] **Point 2: Lumière encastrée dans la salle à manger**

L'arbitre ordonne à l'entrepreneur d'apporter les correctifs requis, à cette installation électrique défectueuse.

[36] **Point 6: Modifier la pente arrière du terrain**

L'arbitre reconnaît que la hauteur du balcon arrière déroge aux dispositions du *CNB* et ordonne à l'entrepreneur de faire l'installation d'un garde-corps et d'une main courante s'il s'avère impossible, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché, de hausser le terrain de façon à ce que la hauteur du balcon soit conforme aux dispositions applicables du *CNB*. L'entrepreneur, ce faisant, devra s'assurer que l'égouttement du terrain ne se fasse pas en direction de la maison, comme le souligne les bénéficiaires dans leur lettre du 4 novembre 2003. Il appartient toutefois aux bénéficiaires, en vertu du contrat préliminaire, de compléter l'aménagement du terrain de manière à assurer l'accès au balcon arrière dont la hauteur, le cas échéant, sera désormais conforme au *CNB*. L'arbitre ne peut toutefois ordonner à l'entrepreneur de fournir un escalier donnant accès au balcon arrière puisqu'il n'en a pas l'obligation en vertu du contrat préliminaire.

[37] **Point 8:- Bosses à la toiture**

L'arbitre a constaté lors de la visite des lieux qu'il y a une bosse à la jonction des toits sur le côté droit du garage et au dessus de la chambre avant à droite. Il retient le témoignage de l'entrepreneur, qui dit avoir demandé l'avis du sous-entrepreneur qui a monté le « rough » et du couvreur qui a fait l'installation des bardeaux, à l'effet qu'il ne s'agit pas d'un problème de structure. L'administrateur, dans sa décision du 26 janvier 2004, ne mentionne pas de problème caché de structure.

[38] M. Buron n'a pas fait la preuve d'un problème de structure.

[39] M. Beausoleil a témoigné à l'effet que le nivellement de ces bosses peut se faire par l'entre toit. L'entrepreneur admet qu'il est possible de niveler les bosses en enlevant les bardeaux en cause et en les remplaçant par des bardeaux identiques. Il souligne toutefois le risque que les bardeaux de remplacement soient d'une teinte légèrement différente de ceux installés lors de la construction. M. Buron dit accepter ce risque relié au nivellement des bosses par cette méthode.

[40] L'arbitre ordonne donc à l'entrepreneur de procéder aux correctifs requis selon les règles de l'art. Il appartient à ce dernier de choisir la méthode d'élimination des bosses sur le toit. Il a cependant une obligation de résultat.

[41] **Point 9 :- Joints de calfeutrage à refaire**

L'arbitre a constaté que la teinte des joints de scellant à la base des pilastres du balcon avant n'est pas identique à celle des joints à la jonction des pilastres et du toit.

[42] La prétention de l'entrepreneur qu'il y a toujours une différence de teinte entre les tubes de scellant ne tient pas la route. M. Beausoleil affirme qu'il s'agit de couleurs différentes ne portant pas le même numéro. M. Buron affirme que le scellant d'une couleur différente a été apposé environ un mois après que les autres joints de couleur uniforme aient été faits.

[43] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur de procéder aux correctifs requis afin que les joints de scellant à la base des pilastres du balcon avant aient la même couleur que les joints à la jonction des pilastres et du toit.

[44] **Point 11: Escalier extérieur en façade**

L'examen des spécifications du modèle Davidoff faisant partie du contrat préliminaire confirme les témoignages non contredits de l'entrepreneur et de M. Guy Marcoux à l'effet que l'entrepreneur n'avait aucune obligation contractuelle de construire un escalier de béton conduisant au balcon avant.

[46] En conséquence, l'administrateur n'avait pas à se prononcer sur cette réclamation des bénéficiaires puisque l'ouvrage en question est exclu du plan de garantie.

[47] L'arbitre annule donc l'ordonnance de l'administrateur stipulant que l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[48] L'arbitre réserve les droits des parties devant un tribunal civil.

DÉLAI D'EXÉCUTION

[49] Tous les travaux ordonnés par l'arbitre aux articles [34] à [43] inclusivement doivent être complétés par l'entrepreneur, ses fournisseurs ou ses sous-entrepreneurs, avant le 30 mai 2004.

COÛTS D'ARBITRAGE

[50] Les coûts d'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur du Plan de garantie et l'entrepreneur appelant.

Fait et daté à Montréal, le 16 avril 2004.

Claude Mélineau,
Arbitre