

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

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

**PLAN DE GARANTIE  
No: 054233**

**Dossier # :040914001**

M. René et Mme Louise Beaupré

Bénéficiaires  
Demandeurs

c.

Les Constructions Robin inc .  
Entrepreneur  
Intimé

Et

LA GARANTIE Qualité  
Habitation

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

**7 octobre 2004**

---

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

---

**ARBITRE :**  
**Marcel Chartier, avocat**  
**507, Place d'Armes, bureau 1525**  
**Montréal, QC**  
**H2Y 2W8**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 20 septembre 2004.

### Historique du dossier

12 juin 2003	Réception du bâtiment
19 mai 2004	Réclamations écrites des Bénéficiaires
14 juillet 2004	Date de l'inspection du bâtiment
30 août 2004	Rapport d'inspection par l'Administrateur
20 septembre 2004	Désignation de l'arbitre
29 septembre 2004	Réception des pièces de l'Administrateur par FedEx
4 octobre 2004	Audition
8 octobre 2004	Décision

## **Identification des parties**

### **BÉNÉFICIAIRES**

M. René et Mme Louise Beaupré  
2070 rue Dallaire  
St- Hyacinthe, QC, J2S 9A2  
Tél. : (450) 774-4390  
Tél. : (450) 774-3189

### **ENTREPRENEUR**

Les Constructions Robin inc.  
770 Bl. Casavant  
St- Hyacinthe, QC, J2S 7S3  
Tel. : (450) 773-8358  
Fax : (450) 773-6303

### **ADMINISTRATEUR**

La Garantie Qualité Habitation  
M.Sylvain Beausoleil  
7400 Boul. les Galeries d'Anjou  
Montreal, QC, H1M 3M2  
Tél. : (514) 354-8292  
Tel : 1 800 956-7526  
Fax : (418) 682-3653

## Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

Pièce B-1 :

Document provenant du fabricant concernant la peinture sur une décoration extérieure ( voir point 17 ).

Pièce B-2 :

Devis de construction où il est fait mention de Balcon arrière en béton 12x12 avec chambre froide en dessous. Le plan du bâtiment n'a pas été déposé, mais exposé à tous.

Pièce A-1 :

Règlement municipal de la ville de St-Hyacinthe concernant les bâtiments « 2 générations » qui doivent conserver le caractère unifamilial de l'habitation.

Pièce A-2:

Décision Soreconi PG 040713001, par l'arbitre Claude Méryneau dans le dossier Frank Gambino et Mme Niki Kazakoglou c. Les Constructions Milan inc. et La Garantie Qualité Habitation en date du 7 septembre 2004.

Pièce A-3 :

Décision Larochelle c. Honda Canada Finance inc. , 200-05-016911-021, 18 ?  
juin 2002 : soit une décision où le juge établit que l'on ne peut pas modifier un écrit valablement fait sans un commencement de preuve par écrit ou un aveu.

Pièce E-1 :

Mode de paiement par les Bénéficiaires selon le contrat du 4 novembre 2002.

Pièce E-2 :

Deux documents à être déposés en liasse par M. Jonathan Robin en rapport avec les dates de finition des fondations et de la charpente- toiture.

Pièce E-3 :

Liste des factures de l'Entrepreneur au montant global de 161 335, 21\$ et des paiements au montant global de 159 781,69\$.

Pièce E-4 :

Lettre de l'Entrepreneur, aux Bénéficiaires en date du 9 juin 2003, réclamant 67 305,66\$ d'abord et se trouvant ensuite dans l'obligation d'appliquer les intérêts pour faire avancer le processus de paiement.

Pièce E-5 :

Lettre de l'Entrepreneur, aux Bénéficiaires, réclamant 1553,55\$ d'intérêts sur des paiements en retard.

.

## **AUDITION DU 4 OCTOBRE 2004**

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des Bénéficiaires au 1070 rue Dalairé, Saint- Hyacinthe, Qc.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme Louise Beaupré, une Bénéficiaire
  - b) M. René Beaupré, l'autre Bénéficiaire
  - c) L'entrepreneur, les Constructions Robin inc. représenté par M. Jonathan Robin
  - d) La Garantie Qualité Habitation représentée par son procureur Me Avelino De Andrade et par son conciliateur M. Sylvain Beausoleil.
  - e) Mme Gisèle Blanchette.
- [3] Avant de procéder sur les deux décisions de l'Administrateur, le soussigné a cru bon de régler tout d'abord la question d'intérêts réclamés par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires.

### **Réclamation d'intérêts par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires**

- [4] En début d'audition, le procureur de l'Administrateur fait référence à une lettre de l'Administrateur, en date 20 du septembre 2004, adressée aux Bénéficiaires où l'on peut lire :

*« Le 20 septembre 2004*

*Madame Louise Beaupré  
Monsieur René Beaupré  
1070, rue Dalairé  
Saint-Hyacinthe (Québec) J2S 9A2*

*OBJET : Somme due  
N/Dossier : 13865*

*Madame,  
Monsieur,*

*Votre entrepreneur nous informe que vous détenez toujours une somme de 1 553.55\$ dû selon le contrat intervenu entre vous et ce dernier.*

*Conformément au contrat de garantie à l'article 6.4.3, dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le Bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.*

*Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre la somme en question à l'attention de **La garantie Qualité Habitation en fidéicommiss** ou de recevoir une confirmation de votre avocat., notaire ou institution financière que la somme en question est bien déposée en fidéicommiss, le tout conformément à l'article citée précédemment.*

*Dès que les travaux auront été exécutés, la dite somme vous sera réclamée conformément au contrat de garantie.*

*Nous espérons le tout conforme et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.*

*Sylvain Beausoleil  
Responsable conciliation  
SB/ik  
c.c. Monsieur Jonathan Robin  
Monsieur Jacques E. Ouellet, Soreconi »*

- [5] Par la suite, le procureur de l'Administrateur fait référence au Code civil du Québec, soit à l'article 2111 :

*«Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage. Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage. Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations. »*

- [6] De même, il réfère à l'article 28 du Règlement du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où l'on peut lire :

*« Dans le cas d'intervention de l'Administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment , le Bénéficiaire doit faire*

*retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur. »*

- [7] Le Bénéficiaire, René Beaupré, a déclaré ne retenir aucune somme d'argent autre que la TPS et la TVQ selon entente avec l'entrepreneur pour un montant global de 7,681.69\$. Le 20 juin 2003 un contrat a été passé par devant notaire pour l'achat du terrain au montant de 34,511.16\$. L'Entrepreneur Robin répond au procureur de l'administrateur que ce contrat a été fait dans le but de sauver « la taxe de bienvenue » aux Bénéficiaires. L'Entrepreneur ajoute qu'il a eu de la difficulté à réclamer les paiements et que souvent les Bénéficiaires ont tardé à envoyer leurs paiements.
- [8] L'Entrepreneur fait référence à un second contrat, devant notaire, que les Bénéficiaires prétendent n'avoir jamais vu. À tout événement, un peu plus tard, l'Entrepreneur téléphone à son bureau et l'on vient lui porter un contrat, lequel, de fait, n'a pas été signé par les Bénéficiaires mais simplement par M. Jonathan Robin. De ce fait, le soussigné doit l'ignorer.
- [9] Dans le contrat du 4 novembre 2002 que l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ont reconnu, les modes de paiement étaient indiqués comme suit :

*Cette construction sera exécutée en considération de la somme de :*

<i>Montant</i>	<b>138 910,41\$</b>	
<i>TPS</i>	<b>6223,19\$</b>	4% #TPS : R103213146RT 4,80% #TVQ : 1001485721
<i>TVQ</i>	<b>6966,41\$</b>	
<i>Montant total</i>	<b><u>152,100,01</u></b>	
<i>Maison seulement :</i>	<b>119 248,00\$</b>	
<i>Terrain :</i>	<b>32 852,00\$</b>	
<i>Travaux permanents : <b>inclus</b></i>		

### **MODE DE PAIEMENT**

- |       |  |             |
|-------|--|-------------|
| 1. A) | <i>Sur signature de cette entente ;</i>    | 32 852,00\$ |
| B)    | <i>Aux fondations terminées ;</i>          | 29 812,00\$ |
| C)    | <i>A la charpente et toiture érigées ;</i> | 29 812,00\$ |

D)	<i>A la plomberie et électricité installés ( sauf finition)</i>	29 812,00\$
E)	<i>Lorsque la maison sera complétée ou livré selon la première échéance :</i>	29 812,00\$
	<b>TOTAL</b>	<b>152 100,00\$</b>

- [10] Selon M. Jonathan Robin, les fondations ont été terminées le 27 mars 2003. La charpente et toiture ont été finies à une date qu'il précisera un peu plus tard. Plomberie et électricité ont aussi été installées à une date qu'il précisera plus tard. En ce qui concerne le premier paiement à la signature de cette entente du 4 novembre, le Bénéficiaire M. René Beaupré ajoute qu'il a donné 34 511,16\$ par chèque à M. Jonathan Robin et 15 000,00\$ en argent. À une question de l'Administrateur il dit qu'entre novembre 2002, et mars 2003 il n'y a eu aucun paiement.
- [11] Toutefois, le 14 avril 2003, il a fait un paiement de 14 906,00\$ lui-même et sa sœur, Louise Beaupré, a également fait un paiement de 14 906,00\$.
- [12] Louise Beaupré, le 16 mai 2003 a fait un autre paiement de 14 906,00\$ et René Beaupré le 21 mai 2003 a également fait un paiement de 14 906,00\$. Le procureur de l'Administrateur fait référence à un document déjà produit par l'Administrateur au dossier et y réfère comme pièce E-3 en mentionnant que le total de l'état de compte en date du 16 septembre 2004 est de 161 335,21\$ moins 159 781,69\$ pour laisser une différence exigible des Bénéficiaires au montant de 1 553, 52\$.
- [13] Le Bénéficiaire René Beaupré déclare que lorsqu'ils ont pris possession de la maison, l'aluminium et le crépi n'étaient pas faits. Ils ont eu des dégâts d'eau aux dates ci-après :
- a) Les 24,26 et 28 juillet 2003
  - b) Les 15 et 20 octobre 2003
  - c) Le 20 novembre 2003
  - d) Le 29 novembre 2003
  - e) Le 11 décembre 2003
  - f) Le 13 avril 2004.

[14] Nonobstant les déclarations de M. Jonathan Robin, il ressort de la preuve en général et des documents que tous les travaux n'étaient pas finis. Et, de toute façon, la Bénéficiaire, Mme Louise Beaupré, ajoute que les 2 500,00 dollars qui ont été payés le 12 novembre 2003 l'ont été pour l'aluminium et le crépi. D'après M. Robin, les travaux étaient terminés en juillet 2003 en ce qui concerne la retenue de 2 500,00\$. L'Entrepreneur fait alors référence à une lettre qu'il écrivait en date du 9 juin 2003 et produite comme pièce E-4 où l'on peut lire :

*« Depuis le début de votre construction, le paiement de vos factures se sont effectués partiellement. Nous avons été très tolérant et aucun frais d'intérêts ne vous ont été chargés.*

*M. Benoit Beaulieu est allé vous aviser personnellement à votre nouvelle demeure pour régler la somme de 67 305,66\$ en retard. Nous avons reçu aujourd'hui le montant de 14 906\$, ce qui est loin de représenter le solde final.*

*Nous sommes maintenant dans l'obligation d'appliquer les intérêts pour avancer le processus de paiement. Un montant de 5000\$ a été retenu sur le solde final de la facture pour les travaux qui restent à terminer ( aluminium, crépis, etc. ) .*

*En conséquence je vous prie de régler la somme, à compter de la réception de la présente.*

*Nous espérons que vous comprenez la situation.*

[15] Or le 12 août, il a reçu un paiement de 10 000\$, et le 19 novembre, il a reçu un paiement de 4 906\$ et le paiement du 12 novembre au montant de 2 500\$ avait été fait par Mme Louise Beaupré.

[16] Puis l'Entrepreneur réfère, comme pièce E-5, à une lettre qu'il a envoyé aux Bénéficiaires en date du 9 juin 2004 concernant les intérêts qui se chiffraient à cette date au montant de 1553, 55\$. Ce document, E-5, est reproduit ci-après :

*« Facture adressée à : BEAUPRÉ RENÉ  
LOUISE BEAUPRÉ  
1070 Dalairé  
St-Hyacinthe, (Québec)  
J2S 9A2*

<b>DATE</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>MONTANT</b>
2004-06-09	Mode de paiement selon le contrat	
	Intérêts sur solde dû (26 144,64\$, 33 jours, 8% annuel)	189,09\$

	<i>Intérêts sur solde dû (46 209,24\$, 31 jours, 8% annuel)</i>	<i>313,96\$</i>
	<i>Intérêts sur solde dû (17 406,00\$, 63 jours, 8% annuel)</i>	<i>240,34\$</i>
	<i>Intérêts sur solde dû (7 681,66\$, 344 jours, 8% annuel)</i>	<i>577,92\$</i>
	<i>Intérêts sur solde dû (1519,81\$, 883 jours, 8% annuel)</i>	<i>29,31\$</i>
		<i>1 350,62\$</i>
	<i>TPS 7%</i>	<i>94,54\$</i>
	<i>TVQ 7,5%</i>	<i>108,39\$</i>
<b><i>MONTANT DÛ (TPS &amp; TVQ incluses)</i></b>		<b><i>1 553,55\$</i></b>

*Payable sur réception*

*#TPS 882042294 RT*

*#TVQ 1201690133 TQ0001*

*#RBQ 8282-2055-47*

## **Conclusion sur la réclamation d'intérêts par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires**

[17] M. Jonathan Robin admet qu'il avait eu une entente verbale à l'effet que, si les Bénéficiaires payaient au complet, la TPS et la TVQ seraient payés seulement lors de la réception dudit montant. Et sur ce, la Bénéficiaire dit qu'ils n'ont pas payé à cause des dégâts d'eau. Comme on l'a vu, il est clair que les Bénéficiaires doivent des intérêts à l'Entrepreneur. Cependant la preuve est très faible quant au montant, étant donné les ententes et mésententes verbales de toutes sortes variant de 0% à 8%, le soussigné croit qu'une somme de 500\$ pourrait être justifiable en toute équité.

[18] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre **CONCLUT** que les Bénéficiaires doivent payer la somme de 500\$ à l'Entrepreneur dès maintenant en vertu du Code civil, du Règlement, de la jurisprudence, de la preuve écrite, verbale et testimoniale.

## **PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES SUR LES POINTS CONSTESTÉS DANS LA PREMIÈRE DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR**

[19] Le procureur de l'Administrateur en vient maintenant à la décision de l'Administrateur en date du 30 août 2004 suite à une inspection du 14 juillet 2004. Aux points 1 à 11 inclusivement, l'Administrateur a conclu à des correctifs et l'arbitre donne acte aux conclusions de l'Administrateur et les entérine à toutes fins que de droit.

[20] **EN CONSÉQUENCE** l'arbitre **CONCLUT** que l'Entrepreneur devra procéder aux correctifs qui y sont mentionnés.

[21] Au point 12 que l'Administrateur n'a pas reconnu, on peut lire :

**« 12. BOUCHE D'AÉRATION DE LA CHAMBRE FROIDE AU SOUS-SOL**

*Le Bénéficiaire mentionne que l'Entrepreneur n'a pas fait de bouche d'aération à la chambre froide arrière au sous-sol sous le patio.*

*L'Entrepreneur mentionne qu'il ne s'agit aucunement d'une chambre froide.*

*Lors de notre inspection, nous avons constaté que l'espace en question représente un hall entre l'extérieur et le sous-sol et, de plus, cet espace est chauffé.*

*Par conséquent, la situation constatée ne peut être considéré comme une malfaçon. »*

[22] Dans leur preuve, les Bénéficiaires font visiter la chambre en question et le soussigné a pu constater qu'il s'agissait d'une chambre de 12' par 12' et non pas d'un simple hall comme le mentionne l'Administrateur. De plus, dans le document intitulé *Devis de construction général* on mentionne que, sous l'article « aménagement extérieur », il doit y avoir un balcon en béton 12' par 12' avec chambre froide en dessous. De même, sur le plan, le soussigné a pu constater qu'il y avait bel et bien une chambre froide de 12' par 12' sans qu'on y voit le dessin d'une porte si ce n'est au crayon de plomb. Il semble bien qu'il y ait eu discussion à savoir si la porte devait être installée dans la chambre froide ou dans l'appartement en avant de la chambre froide. À tout événement, il y a eu une porte qui a été installée dans la chambre froide car il s'agit bel et bien d'une chambre froide. Il y a un

calorifère électrique pour jeter un peu de chaleur comme l'ont souligné les Bénéficiaires dans le but d'éviter le gel.

[23] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre **CONCLUT** que l'Entrepreneur devra faire une bouche d'aération, conforme, à l'usage et aux règles de l'art, à la dite chambre froide arrière au sous-sol, sous le patio tel que l'ont demandé les Bénéficiaires.

[24] Au point 13 on peut lire :

« **13. ISOLATION ACOUSTIQUE**

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il n'y a pas d'isolation acoustique entre le plancher du rez-de-chaussée et le sous-sol.*

*L'Entrepreneur, pour sa part, mentionne qu'il n'y en avait pas de prévu au contrat.*

*Après vérification au plan et auprès de la municipalité, la situation constatée est en tout point conforme au contrat et au règlement municipal.*

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

[25] Il est exact de dire que la situation est conforme au règlement municipal, et il n'y a rien qui soit mentionné dans le devis et dans le contrat entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.

[26] Il ne fait aucun doute qu'un bâtiment « deux générations » s'apparente de très près à un bâtiment unifamilial. Or le Code national du bâtiment ne fait aucune référence à l'isolation acoustique entre un plancher de rez-de-chaussée et le sous-sol à moins que le sous-sol ne soit pas chauffé et ce pour isolation thermique et non pas pour isolation acoustique. Ce qui n'est pas le cas présentement. Il aurait fallu que l'isolation acoustique soit mentionné au devis.

[27] **EN CONSÉQUENCE** le soussigné **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

[28] Au point 14 on lit :

« **14. FINITION JONCTION FORTE GARDE-ROBE ET MUR DANS LA PARTIE BASSE**

*Le Bénéficiaire mentionne que la jonction des rails inférieurs des portes de garde robe et des murs n'est pas esthétique.*

*Ce point ayant été dénoncé à **La garantie Qualité Habitation** plus de 11 mois suivant la prise de possession, ce long délai ne peut être considéré comme raisonnable, la situation dénoncée étant apparente depuis la prise de possession.*

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

[29] Les Bénéficiaires ont déclaré avoir dénoncé le tout à l'Entrepreneur seulement, et non pas à l'Administrateur. Il est vrai que cette malfaçon n'a été dénoncée à l'Administrateur que 11 mois plus tard. Pour le délai, l'Administrateur a fait référence à une décision de l'arbitre Claude Mérineau en date du 17 septembre et produite comme pièce A-2 ( Soreconi 040713001) . L'Administrateur a produit le règlement municipal comme pièce A1.

[30] En conclusion, l'arbitre retient deux choses, soit un délai déraisonnable pour dénoncer à l'Administrateur d'une part et l'assureur des Bénéficiaires qui a fait refaire cet ouvrage suite à un dégât d'eau, d'autre part.

[31] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

[32] Au point 15 on peut lire :

**« 15. PORTE EXTÉRIEURE ARRIÈRE DU SOUS-SOL**

*Le Bénéficiaire mentionne que la porte extérieure arrière du sous-sol est mal installée. Il mentionne que l'espace entre le cadre de porte et ladite porte est irrégulier.*

*Lors de notre inspection, nous avons vérifié le fonctionnement de ladite porte et celle-ci fonctionnait parfaitement.*

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

[33] Le Bénéficiaire mentionne qu'il a une expertise particulière en ce qui concerne les portes en bois et les portes en acier. De fait, le soussigné a pu constater qu'il y a un petit jeu d'environ 1/8 de pouce, peut-être moins, entre la partie inférieure et la partie supérieure de la porte. Toutefois, elle fonctionne parfaitement et elle ferme hermétiquement, même si elle n'est pas totalement parfaite. Cette imperfection est minime et ne cause aucun problème. Il existe une règle de droit qui remonte au droit romain à l'effet qu'un tribunal ne peut pas être saisi d'un litige dont l'enjeu est minime.

[34] **EN CONSÉQUENCE** l'arbitre **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

[35] Au point 16 on peut lire :

« **16. CONTROLES DES LUMIÈRES EXTÉRIEURES** »

*Le Bénéficiaire mentionne que le contrôle des lumières extérieures avant est situé sur le palier intermédiaire de l'escalier avant au lieu d'un contrôle à l'intérieur de l'unité du rez-de-chaussée et un autre à l'intérieur de l'unité du sous-sol.*

*Ce point ayant été dénoncé à **La garantie Qualité Habitation** plus de 11 mois suivant la prise de possession, ce long délai ne peut être considéré comme raisonnable, la situation dénoncée étant apparente depuis la prise de possession. De plus, la situation ne peut-être considérée comme une non-conformité.*

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

[36] Les Bénéficiaires doivent se rendre dans le hall d'entrée qui est passablement grand pour pouvoir contrôler la lumière extérieure, mais un bâtiment « deux générations » s'apparente à un domicile car c'est la même famille qui habite tout le bâtiment et le soussigné ne voit pas d'inconvénient à ce que la prise électrique pour la lumière extérieure soit située dans le hall d'entrée qui est commun. Au surplus, le délai à dénoncer est déraisonnable comme le soumet le procureur de l'Administrateur.

[37] Dans son témoignage, le Bénéficiaire a mentionné qu'il était obligé de sortir dehors pour allumer les lumières. Or tel n'est pas le cas, il doit sortir dans le hall d'entrée commun que lui-même et sa sœur partagent. L'Administrateur n'en a été informé que 11 mois après la prise de possession.

[38] **EN CONSÉQUENCE** pour les raisons déjà mentionnées, ce délai est déraisonnable et le soussigné doit **MAINTENIR** la décision de l'Administrateur.

[39] Au point 17 on lit :

« **17. DÉCORATION EXTÉRIEURE NON PEINTE EN FAÇADE** »

*Le Bénéficiaire mentionne que les décorations extérieures au-dessus de la porte d'entrée et de la fenêtre du salon n'ont pas été peintes.*

*Lors de notre inspection nous avons constaté que les dites décorations étaient pré-peintes et sont conformes à l'usage courant du marché.*

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

- [40] Le Bénéficiaire témoigne que cette décoration extérieure devait être en aluminium mais il a finalement accepté le polyuréthane durci. Le soussigné a pu remarqué « de visu » que le polyuréthane en question était bel et bien peinturé et de couleur blanche. Il s'agit d'un changement accepté par les Bénéficiaires et il ne fait aucun doute que la décoration était pré-peinte. Le Bénéficiaires a produit comme pièce B-1 des spécifications du fabricant où l'on peut lire :

*« GÉNÉRAL*

*...Peinturer les produits avec une peinture à l'huile ou au latex de très bonne qualité (Utiliser une teinture en gel pour faire ressortir l'aspect du bois de nos produits de type « grain de bois »...*

*FINITION*

*Tous les produits de polyuréthane de Camémat sont finis avec 2 couches d'apprêt blanc, et sont prêts à être peints. Utiliser une peinture à l'huile ou au latex de très bonne qualité. ...*

- [41] Il ressort clairement qu'une couche additionnelle est nécessaire et le soussigné croit que ce soit là une responsabilité de l'Entrepreneur.

- [42] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre **CONCLUT** que l'Entrepreneur devra faire en sorte qu'une couche additionnelle de peinture soit ajoutée en conformité avec la couleur indiquée sur les plans et devis ou selon entente entre les parties .

- [43] Au point 18 on peut lire :

*« **18. PORTE DU RANGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE***

*Le Bénéficiaire mentionne que la porte du rangement au rez-de-chaussée n'est pas parfaitement à plat avec le cadre de ladite porte.*

*La situation constatée résulte du travail du bois selon les taux d'humidité relative et celle-ci nous apparaît acceptable.*

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

[44] Sur ce point le Bénéficiaire a fait remarquer au soussigné que les murs de chaque côté de la porte ne sont pas parfaitement parallèles mais ce n'est pas facilement visible. Il faut y regarder de très près.

[45] **EN CONSÉQUENCE** le soussigné **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur pour les raisons déjà mentionnées par celui-ci.

[46] Au point 19 on peut lire :

**« 19. TUILES DE CÉRAMIQUE SALLE DE BAIN DU REZ-DE-CHAUSSÉE »**

*Le Bénéficiaire mentionne que certaines tuiles de céramique au plancher de la salle de bain au rez-de-chaussée sont légèrement différentes dans leur teinte compte tenu qu'elles ne proviennent pas du même lot.*

*La situation constatée nous apparaît acceptable. De plus, compte tenu que ce point a été dénoncé à **La garantie Qualité Habitation** plus de 11 mois suivant la prise de possession, ce long délai ne peut être considéré comme raisonnable, la situation dénoncée étant apparente depuis la prise de possession.*

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

[47] Après avoir examiné le plancher de la salle de bain, le soussigné trouve que ça ne saute pas aux yeux; mais, bien sûr, quand on le sait, on constate une très légère différence de teintes dans quelques tuiles lorsque l'on sort de la chambre. En entrant, pour des raisons de clarté probablement, on ne le note pas facilement; il faut le savoir et encore... À tout événement, ce point n'a été dénoncé que 11 mois après la prise de possession, c'est-à-dire après les délais reconnus par le Règlement et la jurisprudence, selon l'Administrateur et son procureur.

[48] **EN CONSÉQUENCE**, le soussigné **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

[49] Le point 20 est retiré.

[50] Au point 21 on peut lire :

**« 21. PORTE JARDIN ÉGRATIGNÉ AU REZ-DE-CHAUSSÉE »**

*Le Bénéficiaire mentionne que la porte jardin au rez-de-chaussée est égratignée autour de la poignée et que celle-ci frotte légèrement.*

*Concernant le frottement, nous n'avons pas constaté aucune déficience à ce niveau. Quant aux égratignures, compte tenu que ce point n'a pas été dénoncé à la prise de possession, **La garantie Qualité Habitation** n'est pas en mesure d'établir la responsabilité de l'Entrepreneur sur ce point.*

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

[51] Le soussigné a pu constaté qu'il est vrai que la porte soit légèrement égratignée mais ce point a été dénoncée tardivement ; selon le procureur de l'Administrateur, il devient alors impossible pour l'Administrateur d'en établir la responsabilité à l'Entrepreneur.

[52] **EN CONSÉQUENCE** le soussigné **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

[53] Les points 22, 23 et 24 sont retirés.

[54] Au point 25 on peut lire :

**« 25. ASSURANCE**

*Le Bénéficiaire mentionne que suite à un dégât d'eau au sous-sol, sa compagnie d'assurance a payé l'Entrepreneur pour réparer le plancher flottant du sous-sol. Ce dernier mentionne que quelques lattes sont toujours déficientes. Il mentionne également que le travail au niveau des plinthes n'a pas été complété. De plus, ce dernier mentionne que sa compagnie d'Assurance ne veut plus les assurer pour les dommages causés par l'eau.*

*La situation et la réclamation portée ne peut être recevable par **La garantie Qualité Habitation**, le contrat de réparation ayant été octroyé par la compagnie d'assurance.*

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut donner suite à la présente demande, celle-ci n'ayant pas juridiction sur cette situation. »*

[55] À une question du procureur de l'Administrateur, les deux Bénéficiaires admettent, à nouveau, que les travaux ont été exécutés par leur compagnie d'assurance. Or, les travaux exécutés et payés en dehors du *Plan de garantie* ne sont pas couverts.

[56] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur.

## **PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES SUR LES POINTS CONTESTÉS DANS LA DEUXIÈME DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR**

[57] La preuve porte sur une réclamation d'intérêts par l'Entrepreneur et sur deux décisions de l'Administrateur; le soussigné analyse maintenant la deuxième décision portant sur le point 1A en date du 20 septembre 2004 où l'on peut lire :

*« En vertu du texte de garantie, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître les points suivants pour les raisons données à leur suite respective :*

### **1A. STRUCTURE DU PLANCHER REZ-DE-CHAUSSÉE**

*Lors de notre inspection, le Bénéficiaire a soulevé le fait que le plancher du rez-de-chaussée était très flexible et croyait que celui-ci n'était pas conforme.*

*Lors de notre inspection, il a été noté que la structure du plancher du rez-de-chaussée était composée de poutrelles ajourées de 9-1/2 pouces à 16 pouces c/c pour des portées 14 pieds 7 pouces maximum. Nous avons vérifié auprès du tableau des portées du fabricant et avons constaté que la structure en place est conforme au tableau des portées dudit fabricant.*

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre d'une malfaçon. »*

[58] M. Sylvain Beausoleil témoigne à l'effet qu'il a communiqué avec l'ingénieur du fabricant; d'après ce dernier, la structure du plancher du rez-de-chaussée composée de poutrelles ajourées de 9-1/2 pouces à 16 pouces, était tout à fait normale pour une telle longueur. Toutefois le Bénéficiaire, René Beaupré, a marché sur le plancher du rez-de-chaussée devant toutes les personnes présentes à l'audience. Le soussigné a en effet constaté, simplement en marchant, qu'il y avait une vibration véritablement inacceptable. De plus, le bénéficiaire mentionne qu'il a dû retirer les verres de ce meuble à cause de cette vibration. L'arbitre a fait quelques recherches sur ce point.

[59] Dans un document de la SCHL ( Construction de maison à ossature de bois), à la page 76 on peut y lire :

### **« Solives de plancher**

*Les solives doivent satisfaire à des exigences de résistance et de rigidité. D'une part, les exigences de résistance varient selon les charges*

*imposées et, d'autre part, les exigences de rigidité visent à minimiser la fissuration des matériaux de finition des plafonds sous l'effet de surcharges et surtout à atténuer les vibrations imputables aux charges dynamiques, qui incommodent souvent les occupants.*

*Les solives de plancher en bois mesurent habituellement 2 po ( 38 mm) d'épaisseur sur 6, 8, 10, ou 12 po ( 140,184, 235 ou 286 mm) de hauteur. Les dimensions dépendent des charges, de la portée, de l'espacement des solives, des essences et des qualités de bois utilisées et de la flexion admise. Les tableaux 15 et 16 indiquent les portées admissibles ( distances nettes entre les appuis) suivant les diverses qualités et essences de bois et diverses conditions de charges et surcharges. Les portées admissibles indiquées ont été calculées d'après les dimensions courantes adoptées pour le bois de construction au Canada. »*

[60] Dans le Code national du Bâtiment, à la page 48, dans le chapitre charpente du plancher, on peut lire :

« Comportement du plancher

*Un plancher dont la portée des solives se situe à moins de 460 mm environ de la portée maximale admissible (indiquée aux tableaux 12 et 13 ) pourra sembler manquer de rigidité bien qu'il soit techniquement bien construit. On pourra en améliorer le comportement au moyen d'éléments de répartition transversale des charges, tels que des lattes de raidissement combinées à des croix de Saint-André ou des entretoises massives de même hauteur que les solives.*

[61] Donc, quant à la réclamation pour la STRUCTURE DU PLANCHER REZ-DE-CHAUSSÉE, le soussigné a été à même de constater la vibration, nonobstant le fait qu'il y a un plancher de bois franc de \_ de pouces d'épaisseur lequel est installé en diagonal.

[62] **EN CONSÉQUENCE** le soussigné **CONCLUT** qu'il y a lieu de faire droit à la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur de faire les réparations qui s'imposent.

[63] Fin de l'analyse de la preuve et des conclusions de la décision portant sur le point 1A en date du 20 septembre 2004.

## COÛTS

[64] En ce qui concerne les frais, comme les Bénéficiaires ont partiellement eu gain de cause, l'arbitre conclut que les coûts sont à la charge de l'Administrateur.

Montréal, 7 octobre 2004

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath it.

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)