

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat numéro U-037181

**SORECONI**  
*(Société pour la résolution des conflits inc.)*  
Organisme d'arbitrage autorisé  
Dossier numéro PG 040921001

---

Angela Grigoropoulos  
Fanourios Grigoropoulos  
**Bénéficiaires**

Les Constructions Musto inc.  
**Entrepreneur**  
**Appelant**

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ  
**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,  
800 ouest, boulevard René-Lévesque, bureau 2450,  
Montréal, Qc,  
H3B 4V7

Téléphone : 514-395-8048  
Télécopieur : 514-871-8772  
Courriel : [cmerineau@arbitrage.soreconi.ca](mailto:cmerineau@arbitrage.soreconi.ca)

## **COORDONNÉES DES PARTIES**

Angela Grigoropoulos  
Fanourios Grigoropoulos  
4912, Eldor-Daigneault,  
Montréal (arr. Pierrefonds), Qc  
H8Y 3S8

### **Bénéficiaires**

Les Constructions Musto inc.,  
9825, boulevard l'Acadie, bureau107,  
Montréal, Qc,  
H4N 2W2

### **Entrepreneur**

### **Appelant**

Représenté par Me Grace Di Pace

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ  
5930, boul. Ls-H. Lafontaine,  
Anjou, Qc,  
H1M 1S7

### **Administrateur du plan de garantie**

### **Mis en cause,**

Représenté par Me Véronique Racicot      Ou

## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 29 septembre 2004.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

<b>Date</b>	<b>Événement</b>
25/10/04	Visite des lieux
25/10/04	Conférence préparatoire & audition suspendues
30/12/04	Audition reportée en mai 2005 avec le consentement des parties
10/05/05	Nouvelle visite des lieux
10/05/05	Audition
10/06/05	Décision de l'arbitre

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

**LISTE DES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE ET AUX  
REPRÉSENTANTS DES PARTIES AVANT ET PENDANT L'AUDITION  
EN PLUS DU DOSSIER TRANSMIS PAR L'ADMINISTRATE**

1. Le 25 octobre 2004, M. Musto a déposé « Le tour du propriétaire » un guide publié par l'APCHQ.
2. Le 10 mai, Madame Sabrina Dykes a déposé un extrait de la publication de l'Université de Sherbrooke GCI 714 – « Durabilité et réparation du béton »
3. Me Di Pace a fait parvenir aux parties une opinion de M. John Palumbo, architecte, datée du 7 avril 2005.
4. Me Di Pace a fait parvenir aux parties une opinion de Madame Sabrina Dykes, ing. Jr, datée du 23 mars 2005.
5. Me Di Pace a déposé une définition du mot « sol » extrait du Multidictionnaire de la langue française.
6. Me Di Pace a déposé une définition du mot « sol » extraite du « Petit Robert ».

[ 1 ] L'audition de cet appel a débuté le 25 octobre 2005, à 16.00 heures, au domicile des bénéficiaires, en présence de Madame Gregoropoulos, de M. Musto, entrepreneur appelant, de M. Jocelyn Dubuc conciliateur et de Me Véronique Racicot, procureure de l'administrateur. L'audition fut suspendue après le témoignage de M. Dubuc pour permettre à M. Musto de consulter Me Di Pace sur la conduite de son dossier.

[ 2 ] Avec le consentement des parties, l'audition fut remise au 10 mai 2005 à 9.00 heures. Après une nouvelle visite des lieux, et avec le consentement des parties, l'audition se poursuivit à la résidence de l'entrepreneur en présence de Me Di Pace, de M. Gregoropoulos, de M. Pierre Bonneville, conciliateur remplaçant son collègue J. Dubuc en congé maladie, et de Me Véronique Racicot.

### **LE LITIGE**

[ 3 ] L'entrepreneur en appelle de la décision de l'administrateur datée du 8 septembre 2004 favorable aux bénéficiaires sur les deux points suivants :

- Point 1. Béton endommagé en surface du seuil de la porte de garage
- Point 2. Pierres éclatées en surface au bas des murets de l'escalier et de la galerie à l'avant

### **LES FAITS**

[ 4 ] La visite des lieux a permis à tous les participants à l'audition de constater les dommages dont se sont plaints les bénéficiaires.

**Point 1. Béton endommagé en surface du seuil de la porte de garage**

### **PRÉTENTION DES PARTIES**

#### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[ 5 ] Les bénéficiaires se sont déclarés satisfaits de la décision de l'administrateur qui ordonne à l'entrepreneur de faire les réparations qui s'imposent pour corriger les situations dénoncées.

#### **L'ENTREPRENEUR**

[ 6 ] L'entrepreneur conteste la décision de l'entrepreneur sur les deux points favorables aux bénéficiaires. Il décline toute responsabilité pour les dommages décrits au Point 1. parce que, selon lui, ils ont été causés par le produit de déglacage utilisé par les bénéficiaires.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[ 7 ] L'administrateur maintient le bien fondé de ses décisions et n'accepte pas les prétentions de l'entrepreneur.

## **ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[ 8 ] Les bénéficiaires n'avaient pas de preuve à présenter puisqu'ils étaient satisfaits de la décision de l'administrateur. Cependant, suite au témoignage de M. Musto et de Madame Dykes, le bénéficiaire a déclaré que le produit de déglçage qu'il a utilisé au cours du 1<sup>er</sup> hiver (2002-03) remplaçait le sel et que l'étiquette mentionnait « safe for cement ». Au cours de l'hiver 2003-04 il n'a pas utilisé de produit de déglçage, pourtant, la surface de béton a continué de se désagréer.

### **L'ENTREPRENEUR**

[ 9 ] Me Di Pace fait témoigner M. Musto, l'entrepreneur appelant. Lors du début de l'audition le 25 octobre 2004, M. Musto avait déposé un guide de l'APCHQ intitulé « Le tour du Propriétaire » qui recommande de ne pas utiliser d'agent de déglçage sur le béton. Il affirmait alors que le bénéficiaires n'avait pas suivi les recommandations de ce guide. M. Musto reprend ses affirmations et il ajoute que les dommages à la surface de ciment peuvent également avoir été causés par des coups de pic ou de pelle.

[10] Me Di Pace fait témoigner Madame Sabrina Dykes, ingénieure jr, à titre d'expert, ce qui n'est pas contesté par les autres parties. Après avoir fait état de sa formation et de son expérience en matière de béton, Madame Dykes affirme que le béton jeune réagit davantage aux produits de déglçage que le béton mûri, que le béton est mûri après une année, que le béton normal résiste au sel et que la surface de béton du seuil de la porte de garage ne devrait pas être dans cet état. Toutefois le béton jeune n'a pas développé toute sa force ni sa résistance maximale.

[11] Se référant à la publication de l'Université de Sherbrooke GCI 714 – « Durabilité et réparation du béton » qui établit que « En Amérique du Nord, l'écaillage de surface est le type de destruction par le gel le plus fréquemment observé sur les structures fortement exposées aux cycles gel-dégel », Madame Dykes affirme que plusieurs types de produits chimiques peuvent causer de l'écaillage. L'écaillage de surface est produit principalement lorsque le béton est en contact avec des sels fondants.

[12] Dans son opinion écrite du 23 mars 3005, Madame Dykes a constaté que « la détérioration du béton est sectorielle. On peut présumer qu'il y a (de) l'air entraîné dans le béton. Pour pouvoir mesurer le pourcentage d'air dans ce béton un prélèvement par carottage est essentiel et doit être analysé en laboratoire. Vu que la détérioration est sectorielle elle peut être due à l'utilisation exagérée d'un agent de déglacage. »

[13] Suite au témoignage de M. Bonneville, rapporté ci-après, Madame Dykes a ajouté qu'après 28 jours, le béton résiste à la compression mais il est douteux qu'il résiste à l'écaillage. Il est également possible que l'écaillage soit causé par la qualité du travail du finisseur. L'agent de déglacage est une des causes possibles d'écaillage du béton.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[14] Me Racicot fait témoigner M. Pierre Bonneville, conciliateur, à titre d'expert, ce qui n'est pas contesté par les autres parties. M. Bonneville affirme que le béton est à maturité après 28 jours. Le béton en question a été coulé huit mois avant que le bénéficiaire ne commence à utiliser l'agent de déglacage. Si le mûrissement du béton s'est fait normalement, les agents de déglacage ne causent pas de dommage. Les dommages montrent que la protection du béton a été insuffisante. Il n'est pas normal que le béton se désagrège après huit mois. Si le béton a été coulé et protégé normalement, les abrasifs ne causent pas de dommage. L'entrepreneur a toujours une obligation de résultat

## **LE DROIT**

[15] Article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

« La garantie d'un plan dans le cas de manquement d'un entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

4o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil. »

## **ARGUMENTATION DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[16] M. Grigoropoulos réaffirme qu'il s'est assuré que le produit de déglacage qu'il s'est procuré était « safe for cement » et qu'il n'a utilisé aucun produit de déglacage au cours du 2<sup>e</sup> hiver suivant la réception de son bâtiment mais que l'écaillage du béton a continué.

## **L'ENTREPRENEUR**

[17] Me Di Pace met en doute la compétence de M. Bonneville qui n'est pas ingénieur. Elle reprend les éléments du témoignage de Madame Dykes à l'effet que la cause de l'écaillage du béton est l'usage exagéré d'un agent de déglçage par les bénéficiaires et non la qualité du béton fourni par l'entrepreneur. Elle rappelle que les dommages causés par un usage abusif ne sont pas couverts par un plan de garantie. Elle ajoute que le fardeau de la preuve appartient à l'administrateur qui aurait du faire la preuve de la mauvaise qualité du béton

[18] Elle remet en cause la recevabilité de la réclamation qui a donné lieu à la décision de l'administrateur favorable aux bénéficiaires et qui n'a pas été signifiée à l'entrepreneur et à l'administrateur dans les délais prescrits au paragraphe 4o de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Elle demande à l'arbitre d'annuler la décision de l'administrateur qui n'aurait pas du être rendue à cause de l'irrecevabilité de la réclamation en vertu du Plan de garantie.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[19] Me Racicot précise que le fardeau de la preuve appartient à l'appelant et non pas à l'administrateur. Il appartenant à l'appelant de faire la preuve que le produit de déglçage ou d'autres causes étaient à l'origine de l'écaillage du béton. Il lui aurait fallu faire la preuve de la qualité du béton utilisé. L'administrateur a démontré dans sa décision que l'entrepreneur n'avait pas rempli son obligation de résultat .

## **DÉCISION SUR LES FAITS**

[20] L'arbitre partage l'avis de la procureure de l'administrateur que le fardeau de la preuve lors d'un appel appartient à l'appelant. Madame Dykes n'a pas su éliminer le doute de l'arbitre quant à la qualité du béton utilisé en surface du seuil de la porte du garage. Elle a tout au plus affirmé que le produit de déglçage peut être une cause de l'effritement du béton. Pour le prouver elle aurait dut faire ce qu'elle préconise dans son avis écrit du 23 mars 2005 pour établir que la qualité du béton ne pouvait être mise en cause, à savoir « pour pouvoir mesurer le pourcentage d'air dans ce béton un prélèvement par carottage est essentiel et doit être analysé en laboratoire. » Enfin elle a également admis la possibilité que la cause de l'effritement du béton pouvait être la qualité du travail du finisseur.

**Point 2. Pierres éclatées en surface au bas des murets de l'escalier et de la galerie à l'avant**

**PRÉTENTION DES PARTIES**

**LES BÉNÉFICIAIRES**

[21] Les bénéficiaires se plaignent que le parement de pierres s'est désagrégé au niveau du balcon et des marches de l'escalier et n'acceptent pas que ce matériau ne puisse résister aux hivers canadiens. Ils nient que l'utilisation d'un agent de déglacage pendant le 1<sup>er</sup> hiver seulement soit la cause de la désagrégation de la pierre.

**L'ENTREPRENEUR**

[22] Sur le point 2. l'entrepreneur affirme que la pose des pierres éclatées a été faite conformément au Code National du Bâtiment, que le diagnostic de l'administrateur est mal fondé et que les correctifs demandés ne peuvent s'appuyer sur son interprétation irréaliste des dispositions du Code National du Bâtiment (CNB).

**L'ADMINISTRATEUR**

[23] L'administrateur maintient le bien fondé de ses décisions et n'accepte pas les prétentions de l'entrepreneur.

**ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES**

**LES BÉNÉFICIAIRES**

[24] Les bénéficiaires se sont déclarés satisfaits de la décision de l'administrateur qui ordonne à l'entrepreneur de faire les réparations qui s'imposent pour corriger la situation dénoncée.

**L'ENTREPRENEUR**

[25] Me Di Pace fait témoigner M. Musto. Il affirme toujours respecter les normes du CNB dans tous les projets de construction qu'il a réalisés depuis 19 ans. Il affirme aller au-delà des normes. Il conteste la décision de l'administrateur lui ordonnant de reprendre la construction des murets de maçonnerie en aménageant un muret de béton d'une hauteur de 150 mm à leur base et de remplacer les pierres éclatées. Il prétend que cette demande n'est pas conforme au CNB, et qu'il n'a jamais vu une telle installation. Il dit qu'un muret de béton de 150 mm n'est obligatoire qu'au niveau du sol au sens de « terre ». Les plans du bâtiment ont été approuvés par la municipalité et la présence de ses inspecteurs est constante. Aucun correctif n'a été demandé pendant la construction.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[26] Me Racicot fait témoigner M. Pierre Bonneville. Celui-ci fera parvenir aux parties et à l'arbitre la norme sur laquelle il s'appuie pour maintenir sa décision. La pierre Harris Craft utilisée est plus sensible que d'autres matériaux et absorbe l'eau plus facilement. Elle est donc plus fragile dans une situation de gel/dégel. De là l'utilité d'un muret de béton de 150 mm à la base pour éviter l'éclaboussement de l'eau de pluie sur les pierres. Il interprète le mot « sol » comme étant toute surface horizontale sur laquelle s'appuie un parement de briques ou de pierres. Malheureusement il arrive souvent que des maçons ne connaissent pas cette norme et ne l'appliquent pas. Il reconnaît que beaucoup d'entrepreneurs n'appliquent pas cette norme du CNB.

## **ARGUMENTATION DES PARTIES**

### **L'ENTREPRENEUR**

[27] Me Di Pace se réfère à l'opinion de M. John Palumbo transmise aux parties le 26 avril 2005 à l'effet que, selon lui, l'installation de briques sur les marches et le perron de la maison est conforme aux normes du CNB malgré son apparence. Elle reprend également son argumentation relative à l'irrecevabilité de la réclamation faite hors les délais du paragraphe 4o de l'article 10 du Règlement.

### **L'ADMINISTRATEUR**

[28] Me Racicot rappelle l'obligation de l'entrepreneur de se conformer au CNB. Ce n'est pas parce que d'autres entrepreneurs ne les appliquent pas qu'il en est exempté. Cette norme, comme bien d'autres, s'appuie en somme sur le gros bon sens. Elle insiste sur l'obligation de résultat de l'entrepreneur.

## **DÉCISION SUR LES FAITS**

[29] L'argument de Me Di Pace s'appuyant sur les définitions des dictionnaires du mot « sol » comme étant « la partie de la surface de la terre » ou « la partie superficielle de la croûte terrestre » ne tient pas puisqu'elle néglige les autres significations du mot « sol » dans les mêmes dictionnaires qui veulent dire également « plancher ». L'opinion de l'Architecte Palumbo sur la signification du mot sol dans la norme du CNB comme étant « la partie de la surface de la terre » est trop restrictive. Compte tenu des résultats observés, la désagrégation de la pierre s'appuyant directement sur le balcon ou sur les marches de l'escalier, l'arbitre retient l'argumentation de l'administrateur.

## **DÉCISION SUR LE DROIT**

[30] Malheureusement, à cause des dispositions de l'article 2881 du Code civil, l'arbitre doit considérer l'objection de Me Di Pace relativement aux délais de dénonciation de l'article 10, 4o du Règlement même si cet argument n'a pas été invoqué par l'entrepreneur avant que ne soit prise, en première instance, la décision de l'administrateur. L'entrepreneur n'avait pas juger bon de donner suite à la convocation du conciliateur pour participer à l'inspection du bâtiment le 26 août 2004.

[31] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les dispositions du *Code civil* et délibéré, l'arbitre annule la décision de l'administrateur du 8 septembre 2004 sur les points 1 et 2.

## **COÛTS DE L'ARBITRAGE**

[32] Les coûts de l'arbitrage sont partagés également entre l'administrateur et l'entrepreneur

Fait et daté à Montréal, le 10 juin 2005.

*Originaux signés par*

Claude Méryneau,  
Arbitre

**Résumé :** L'administrateur n'ayant pas tenu compte des dispositions de l'article 2881 du Code civil pour établir l'admissibilité de la réclamation des bénéficiaires, l'arbitre annule la décision de l'administrateur du 8 septembre 2004 sur les points 1 et 2.