

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no: 11994

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier 041209001

---

**Mme Rosalia Contrino**  
**M. Francesco Renda**  
Bénéficiaires-demandeurs

c.

**Les Constructions Solidor Inc.**  
Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie Qualité Habitation**  
Administrateur- 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  
Alcide Fournier  
555, Boul. René-Lévesque Ouest,  
Bureau 1220,  
Montréal, Qc  
H2Z 1B1

## Identification des parties

Bénéficiaires

Madame Rosalia Contrino  
Monsieur Francesco Renda  
3247, Pie IX,  
Laval, Qc  
H7E 2S6

Entrepreneur

Construction Solidor Inc.  
Monsieur Marco Melfi

Administrateur

La Garantie Qualité Habitation  
7400, boul. des galeries D'Anjou, bureau 200,  
Anjou, Qc  
H1M 3M2

## Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 13 janvier 2005.

## Historique du dossier

7 novembre 2000	Réception du bâtiment
16 août 2004	Réclamation écrite
9 octobre 2004	Inspection du bâtiment
24 novembre 2004	Rapport d'inspection
9 décembre 2004	Demande d'arbitrage
13 janvier 2005	Nomination de l'arbitre
25 janvier 2005	Convocation des parties
17 février 2005	Visite des lieux et audition

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes étaient présentes :  
M. Francesco Renda, bénéficiaire,  
M. Pitre et Me Andrade pour l'administrateur.

L'entrepreneur n'est plus en affaire depuis le printemps 2001.

[2] À la visite des lieux, le bénéficiaire a montré et fourni toutes les explications concernant les points en litige, à savoir :

- 2 fissures aux murs de fondation
- 1 fissure au parement d'agréats

[3] Le bénéficiaire s'est rendu compte de la présence des fissures aux murs de fondation vers le mois de juin 2004. La première se situe au coin supérieur gauche de la fenêtre du sous-sol, en avant de la résidence, et une partie du crépi recouvrant le mur est tombé. L'autre se situe au coin gauche de la fenêtre du mur de fondation gauche de la résidence.

[4] Du côté gauche de la résidence, le bénéficiaire affirme avoir creusé le sol d'environ 6 pouces de profondeur pour constater que la fissure se poursuit à ce niveau.

[5] Selon lui, il peut s'agir d'une faiblesse dans les murs de fondation mais il admet qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau et que la vérification des fissures par l'intérieur du bâtiment n'a pas été faite puisque les murs sont finis.

[6] Pour M. Normand Pitre, technicien en architecture et inspecteur conciliateur pour l'administrateur, il s'agit de fissures de retrait normal du béton, lesquelles se produisent généralement aux endroits où des ouvertures sont faites dans les murs de fondation.

[7] Selon M. Pitre, il se peut que les fissures aient été présentes avant 2004, mais n'étaient pas visibles puisqu'elles étaient recouvertes de crépi.

[8] De plus, selon M. Pitre, aucun désordre structural ou infiltration d'eau n'ont pu être décelés de sorte que la seule conclusion logique que l'on peut tirer, est qu'il s'agit bien du phénomène de retrait du béton.

[9] Devant la preuve soumise, l'arbitre soussigné partage l'avis de M. Pitre puisque aucune preuve ne peut l'amener à une conclusion différente et en conséquence, maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[10] Pour ce qui est de la fissure dans le parement d'agréats, le bénéficiaire affirme l'avoir découverte vers le mois de juin 2004, soit en même temps que les fissures dans le mur de fondation.

[11] Il s'agit d'une fissure très fine qui part du côté gauche de la porte de service, rejoint le trou pour la lumière de porte et se dirige en montant vers la fenêtre.

[12] Selon le bénéficiaire, aucune infiltration d'eau n'a été décelée.

[13] Pour M. Pitre de la Garantie, un parement d'agréats se comporte un peu comme le béton, c'est-à-dire que des fissures de retrait peuvent se produire aux endroits où il y a dénivellation ou aux endroits où des trous sont pratiqués dans le mur comme dans le présent cas, un trou pour la porte et un trou pour la fixture électrique.

[14] De plus, M. Pitre affirme ne pas avoir détecté de désordre structural et conclue qu'il est normal qu'un bâtiment à ossature de bois puisse bouger un peu au fil du temps sans que cela ne représente un problème mettant en péril l'intégrité dudit bâtiment.

[15] En tenant compte de la preuve et du règlement, l'arbitre soussigné ne peut modifier la décision de l'administrateur sur ce point.

[16] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et le bénéficiaire lorsque celui-ci n'a gain de cause sur aucun des points soumis à l'arbitrage.

[17] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné croit que les frais encourus par les bénéficiaires pour en appeler de la décision de l'administrateur d'un plan de garantie doivent être du même ordre de grandeur que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[18] En conséquence, les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du règlement de plan de garantie, sont partagés entre les bénéficiaires pour une somme de 72\$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[19] Après analyse de la preuve, du règlement et de la jurisprudence, l'arbitre :

- maintient les décisions de l'administrateur,
- condamne le bénéficiaire à payer 72\$ de frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

Le 21 février 2005

## Résumé

Fissures (2) microscopiques aux murs de fondation et fissures (1) au parement d'agrégats assimilées au phénomène normal de retrait des matériaux. Les frais d'arbitrage sont partagés entre le bénéficiaire ( 72\$) et l'administrateur( la balance).