

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no:032862

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier 050121001

---

**M. André Brisson**  
Bénéficiaire-appelant

c.  
**Les Entreprises J. & R. Bolduc Inc.**  
Entrepreneur-défendeur

et  
**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.**  
Administrateur- mis en cause

---

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENITIELS NEUFS  
(c. B-1.1,r.0.2)

---

Arbitre  
Alcide Fournier  
555, Boul. René-Lévesque Ouest,  
Bureau 1220,  
Montréal, Qc  
H2Z 1B1

## **Identification des parties**

Bénéficiaire

André Brisson  
168, rue du Relais,  
Lachenaie, Qc.  
J6V 1P8

Entrepreneur

Les Entreprises J. & R. Bolduc Inc.  
2725, rue Bruxelles,  
Montréal, Qc.  
H1L 6A5

Administrateur

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

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 14 mars 2005.

## **Historique du dossier**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 16 février 2002               | Contrats préliminaires  |
| 6 avril 2002                  | Contrat de garantie   |
| 14 juin 2002                  | Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier |
| 25 avril 2004                 | Liste des travaux à terminer                                    |
| 7 juin 2004                   | Demande de réclamation  |
| 21 juin 2004                  | Avis de 15 jours à l'entrepreneur                               |
| 16 septembre 2004             | Rapport d'inspection  |
| 11 janvier 2005               | Rapport supplémentaire  |
| 24 janvier 2005               | Demande d'arbitrage   |
| 31 janvier et 22 février 2005 | Lettres de M. Brisson à la Garantie                             |
| 14 mars 2005                  | Nomination de l'arbitre   |
| 5 avril 2005                  | Convocation des parties   |
| 25 avril 2005                 | Audience et visite des lieux                                    |

[1] À l'audience et à la visite des lieux, les personnes suivantes étaient présentes :

M. André Brisson  
M. Renaud Bolduc  
M. Jules Bolduc  
M. Pierre Rocheleau.

[2] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications relatives aux points en litige, à savoir :

- infiltration d'eau à la tourelle
- crépi endommagé au mur de fondation en façade

[3] Dans sa décision du 16 septembre 2004, l'administrateur de la Garantie avait noté une entente intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier acceptait d'ouvrir le mur par le garage, pour vérifier si l'isolation du mur avait été affectée par l'infiltration d'eau.

[4] Dans sa demande d'arbitrage et à l'audience, le bénéficiaire soumet que la réparation de l'infiltration d'eau est temporaire, que l'entrepreneur devra l'exécuter selon les règles de l'art et que la vérification de l'isolant n'a pas été faite.

[5] À l'audience, l'entrepreneur explique que lors des travaux de réparation, lorsqu'il a enlevé le solin extérieur, il s'est aperçu qu'il y avait des espaces entre le solin intérieur et la pierre de façade.

[6] Il a recouvert le solin intérieur de silicone, reposé le solin extérieur et ajouté à nouveau du silicone.

[7] Ces travaux ont été exécutés avant l'inspection de septembre 2004 et il n'y a pas eu d'infiltration d'eau depuis ce temps. Cette affirmation est corroborée par le bénéficiaire.

[8] En vertu du plan de garantie, lorsque des réparations sont requises, l'entrepreneur a une obligation de résultat, c'est-à-dire qu'il doit prendre les moyens pour remédier à la situation.

[9] Dans le présent dossier, il semble que les travaux exécutés par l'entrepreneur ont mis fin à l'infiltration d'eau et l'arbitre soussigné n'a pas à ordonner des travaux supplémentaires puisqu'il n'y a plus de problème à corriger.

[10] Quant à la vérification à faire pour vérifier si l'isolant dans le mur a été affecté par l'infiltration d'eau, l'entrepreneur a ouvert le mur durant la visite des lieux et après examen, il semble que l'eau n'ait pas pénétré à ce niveau.

[11] L'entrepreneur devra procéder à refermer le mur, faire les joints de placoplâtre et remettre les lieux dans leur état original.

[12] Quant au crépi sur le mur de fondation avant et dans l'escalier de l'entrée principale, l'entrepreneur accepte de le refaire au complet à partir de la porte du garage jusqu'à l'extrême droite de l'escalier.

[13] Il refuse cependant de refaire le trottoir en béton.

[14] Dans une lettre de M. Pierre Rocheleau, datée du 22 février 2005, la Garantie proposait au bénéficiaire :

- *de démolir le trottoir de béton et le mettre au rebut,*
- *de refaire le trottoir en installant une planche bitumineuse entre ce dernier et le mur de fondation.*

[15] La Garantie était venue à cette conclusion après avoir constaté que la dalle de béton du trottoir était la cause du problème affectant le crépi.

[16] En effet, cette dalle de béton reposant sur le sol peut s'élever avec le gel en hiver et s'affaisser avec le phénomène de tassement de sol.

[17] Comme le crépi du mur de fondation est par-dessus le trottoir, le soulèvement de ce dernier provoque son arrachement.

[18] L'entrepreneur, quant à lui, propose plutôt de couper la dalle de béton en biseau près du mur pour corriger la situation.

[19] L'arbitre soussigné estime que, compte tenu du mur en rond de la tourelle qui rencontre le mur droit du garage, la seule façon de remédier définitivement au problème est de suivre la suggestion faite par la Garantie.

[20] Le bénéficiaire ayant raison sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de la Garantie.

[21] Après avoir analysé la preuve écrite, entendu les témoignages et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

-rejette la demande faite par le bénéficiaire pour que l'entrepreneur effectue d'autres travaux pour une infiltration d'eau qui a été colmatée en septembre 2004,

-ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis pour refermer le mur qu'il a ouvert durant la visite des lieux,

-prenant acte d'une entente, ordonne à l'entrepreneur de refaire le crépi sur le mur de fondation avant et dans l'escalier principal et ce, à partir de la porte de garage,

-ordonne à l'entrepreneur de démolir le trottoir,

-ordonne à l'entrepreneur de refaire le trottoir en installant une planche bitumineuse entre celui-ci et le mur de fondation,

-condamne la Garantie à assurer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

25 avril 2005

## Résumé

Infiltration d'eau à la toiture, l'entrepreneur effectue la réparation. La fuite étant colmatée, il n'y a pas lieu d'ordonner d'autres travaux. L'entrepreneur doit refermer le mur qu'il a ouvert pour vérifier que l'eau ne s'était pas infiltrée dans l'isolant. L'entrepreneur accepte de refaire le crépi en façade et dans l'entrée principale. La cause de l'effritement du crépi étant le trottoir de béton, l'entrepreneur doit le démolir. Il devra, lors de la reconstruction du trottoir, installer une planche bitumineuse entre ce dernier et le mur de fondation. Les frais D'arbitrage sont à la charge de la Garantie.