

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no: 062554

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier : 050215001

---

**François Baulne et Jolaine Sarrazin**

Bénéficiaires-appelants

c.

**Habitation Germat 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 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 :

François Baulne  
Jolaine Sarrazin

Entrepreneur :

Habitation Germat Inc.  
600, rue Bombardier,  
Mascouche, Qc.  
J7K 3G5

Administrateur de la Garantie :

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**

25 novembre 2003	Contrat de garantie
8 juin 2004	Déclaration de réception du bâtiment
15 juin 2004	Acte de vente
21 septembre 2004	Demande de réclamation
11 et 23 novembre 2004	Liste des travaux à réaliser
26 novembre 2004	Ajout à la liste des travaux à réaliser
6 janvier 2005	Lettre des bénéficiaires à la Garantie
27 janvier 2005	Décision de l'administrateur
2 février 2005	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur
11 février 2005	Addenda à la décision du 27 janvier
16 février 2005	Demande d'arbitrage
14 mars 2005	Nomination de l'arbitre
5 avril 2005	Convocation des parties
20 avril 2005	Visite des lieux et audience

[1]  
présentes :

À l'audience et à la visite des lieux, les personnes suivantes étaient

-pour les bénéficiaires :

M. François Baulne  
Mme Jolaine Sarrazin  
M. Brian Crewe, inspecteur en bâtiment  
M. Costa Trivildis

-pour l'entrepreneur :

Mme France Desaulniers  
M. Stéphane Pichette  
M. Rosaire Mathon

-pour l'administrateur :

M. Luc Bondaz  
Me Véronique Racicot

[2] Au début de l'audience et avant la visite des lieux, l'arbitre, avec l'aide des parties, dresse la liste des points en litige, à savoir :

- 1) la porte française entre la cuisine et le salon
- 2) la rouille sur le soffite doit être corrigée sur l'ensemble du bâtiment
- 3) isolant à être changé dans le mur entre le garage et la maison
- 4) porte d'entrée gondolée
- 5) colonnes de support du toit manquantes aux points d'appui
- 6) armature des poutres de béton au dessus des fenêtres du sous-sol
- 7) poutrelles de plancher au rez-de-chaussée qui requièrent des étriers
- 8) conformité du support d'appui de la poutre en bois du plancher du rez-de-chaussée
- 9) selon le contrat, un arbre doit être ajouté sur le terrain
- 10) installation de persiennes et de cache vis
- 11) correction de la décision du 27 janvier 2005 concernant la salle de bain en haut.

[3] L'avocate de l'administrateur s'objecte à l'inclusion à la liste des points en litige des trois derniers items puisque ces éléments ont été soulevés après l'expiration du délai de 15 jours pour contester la décision du 27 janvier 2005.

[4] L'arbitre soussigné prend note de l'objection et en disposera lors de l'étude de ces points.

[5] L'avocate fait également une remarque générale à l'effet que l'arbitre n'a pas juridiction pour décider de la méthode de travail ou les matériaux utilisés par l'entrepreneur pour réaliser les travaux correctifs et qu'il doit se contenter d'accepter ou de refuser la décision de l'administrateur.

[6] L'arbitre soussigné prend note de la remarque de la procureure mais estime que pour solutionner le présent litige, il n'a pas à définir la juridiction des arbitres en vertu du règlement sur le plan de garantie, le législateur l'a fait et les tribunaux supérieurs en assument le respect.

[7] Dans sa décision du 27 janvier, l'administrateur déclare que l'entrepreneur devra ajuster la porte française entre le salon et la cuisine et que des travaux correctifs au barreau séparateur devront être faits.

[8] Tout en se disant d'accord avec cette partie de la décision, le bénéficiaire soumet, document à l'appui, que l'entrepreneur s'est déjà engagé à remplacer une des deux portes, c'est-à-dire celle qui est endommagée.

[9] L'entrepreneur confirme cet engagement et accepte volontairement de remplacer ladite porte.

[10] Pour la procureure de la Garantie, cette entente de bonne foi déborde des obligations du règlement et par conséquent, n'engage pas sa responsabilité.

[11] Dans sa décision du 27 janvier, l'administrateur qualifie d'anormales les traces de rouille sur la surface du soffite à l'avant du bâtiment et ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux de correction.

[12] Pour sa part, le bénéficiaire estime que les broches utilisées pour fixer le soffite ne sont pas adéquates, puisqu'elles rouillent, que des clous galvanisés auraient dû être utilisés et que les travaux de correction auraient dû s'étendre à l'ensemble du bâtiment.

[13] Pour l'entrepreneur et la Garantie, il n'y a pas de normes spécifiques au code du bâtiment pour la fixation des soffites et il est de pratique courante d'utiliser des broches ou des clous.

[14] Dans le présent dossier, les traces de rouille étaient localisées et aucune autre rouille n'a été décelée ou démontrée à la visite des lieux.

[15] Aucune malfaçon n'ayant été démontrée ailleurs sur le bâtiment, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[16] Après vérification faite par le bénéficiaire, ce dernier retire sa demande de remplacer l'isolant dans le mur mitoyen du garage et du salon.

[17] Le bénéficiaire soumet que la porte d'entrée principale est gondolée à l'extérieur et à l'intérieur et que cette situation est inacceptable. Le bénéficiaire ajoute que l'entrepreneur s'était engagé à remplacer la porte mais ne l'a pas fait. Sur ce point, le bénéficiaire n'a pas été formellement contredit par l'entrepreneur à l'audience.

[18] Pour la Garantie, il s'agit d'un désordre d'ordre esthétique seulement et la légère courbure à la porte ne peut être considérée comme une malfaçon selon les normes de tolérance des manufacturiers.

[19] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a été en mesure de constater qu'il ne s'agit pas d'une légère courbure mais bien de nombreuses courbures, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la porte. Il s'agit à l'évidence d'un défaut de fabrication affectant la qualité de la porte.

[20] L'article 10 du règlement sur le plan de garantie prévoit que la garantie doit couvrir la réparation des malfaçons. Le défaut de se conformer aux règles de l'art constitue une malfaçon sauf si elle ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[21] Dans le présent litige, bien que la porte soit fonctionnelle, sa qualité ne rencontre pas les règles de l'art et en conséquence, l'entrepreneur devra procéder à son remplacement.

[22] Le bénéficiaire comprend, après explications, que la demande d'ajout d'un arbre sur le terrain n'est pas assujetti à la garantie. En effet, le règlement prévoit l'exclusion des terrassements et autres travaux d'aménagement paysager et se limite au bâtiment lui-même. Il s'agit plutôt d'une obligation contractuelle de l'entrepreneur dont le manquement est sanctionné par le Code Civil du Québec. Cette demande du bénéficiaire est donc rejetée.

[23] Concernant la pose des persiennes et des cache vis, l'entrepreneur accepte de parachever les travaux, satisfaisant ainsi à la demande du bénéficiaire.

[24] Concernant la décision de la Garantie visant à faire effectuer par l'entrepreneur des travaux de correction au garde-robe de la salle de bain du rez-de-chaussée, le bénéficiaire fait remarquer qu'il s'agit plutôt de la salle de bain située à l'étage et M. Bondaz, auteur de la décision, se dit d'accord avec cette précision.

[25] Quant à l'objection préliminaire de la procureure de la Garantie concernant ces trois derniers points, l'arbitre soussigné estime que, dans le présent litige, elle est devenue sans objet puisque le premier point n'est pas couvert par le plan, le deuxième a fait l'objet d'une entente et que le troisième n'était qu'une simple correction acceptée par les parties.

[26] Les quatre derniers points en litige seront traités ensemble puisque les parties ont convenu d'une démarche commune pour les solutionner.

a) Colonnes de support manquantes à certaines fermes de toit :

Selon l'inspecteur du bénéficiaire, à l'aide d'instruments reconnus sur le marché, il n'a pas pu détecter la présence des colonnes de support des fermes de toit, colonnes qui apparaissent pourtant au plan de montage des fermes de toit tel que prescrit par le manufacturier.

b) Armature des poutres de béton au dessus des fenêtres du sous-sol :

Selon l'inspecteur du bénéficiaire, les poutres de béton au dessus des fenêtres du sous-sol n'ont pas la capacité suffisante pour supporter la charge qui leur est imposée.

c) Poutrelles de plancher au rez-de-chaussée qui requièrent des étriers au dessus des fenêtres de fondation :

Sur ce point, la Garantie a déjà demandé à l'entrepreneur de fournir une attestation de conformité du fournisseur de poutres et de poutrelles.

d) Conformité du support d'appui de la poutre en bois du plancher du rez-de-chaussée se terminant sur la poutre de béton armé de 6 pouces (et non 16 pouces, tel que mentionné à la décision de 27 janvier) au dessus de la fenêtre de fondation au mur arrière.

Selon l'inspecteur du bénéficiaire, cette fenêtre a été déplacée durant la construction afin d'éviter qu'elle ne se retrouve sous un balcon. En ce faisant, une poutre supportant le plancher du rez-de-chaussée arrive au centre de la poutre de béton de la fenêtre, lui faisant supporter une charge de plus de 8000 lbs pour laquelle elle n'est pas conçue. D'ailleurs, selon cet inspecteur, la poutre de béton est fissurée en son centre et la fenêtre ouvre difficilement.

[27] Après un long débat durant lequel chacun a pu exprimer son point de vue, les parties ont convenu que pour ces quatre points, un certificat d'attestation de conformité sera demandé à un ingénieur par l'entrepreneur et ce dernier en fournira copie à toutes les parties.

[28] Le certificat de conformité vise, dans un premier temps, à s'assurer de la conformité du plan aux normes en vigueur, mais surtout à attester que ce plan a été intégralement suivi lors de la réalisation des travaux de construction.

[29] Il a été également convenu que l'ingénieur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date des présentes pour faire les vérifications sur place qui s'imposent.

[30] L'arbitre soussigné, compte tenu des courts délais, accorde à l'ingénieur un délai additionnel de 15 jours pour rédiger son rapport.

[31] Si, à la suite de son inspection, l'ingénieur estime que des travaux sont requis avant l'émission de son certificat de conformité, l'entrepreneur dispose d'un délai de 30 jours pour les réaliser.

[32] Après la réalisation des travaux de correction, l'ingénieur aura un délai additionnel de 30 jours pour émettre son certificat d'attestation de conformité, à moins que d'autres travaux soient requis, auquel cas les délais seront les mêmes que pour les premiers travaux de correction.

[33] Si l'entrepreneur ne rencontre pas ses obligations dans les délais qui lui sont fixés, la Garantie pourra intervenir en son lieu et place, et ce, aux frais de l'entrepreneur.

[34] Le bénéficiaire ayant eu gain de cause sur plus d'un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de la Garantie.



[35] Après analyse des témoignages, de la preuve écrite, après avoir visité les lieux et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

- prend acte de l'engagement de l'entrepreneur de remplacer une porte française entre la cuisine et le salon et de procéder aux autres travaux tels que décrits dans la décision de l'administrateur,
- maintient la décision de l'administrateur concernant les traces de rouille sur le soffite,
  
- prend acte du désistement du bénéficiaire concernant sa demande de remplacement de l'isolant dans le mur mitoyen du garage et du salon,
  
- ordonne à l'entrepreneur de remplacer la porte avant du bâtiment,
  
- rejette la demande du bénéficiaire concernant l'ajout d'un arbre sur le terrain,
  
- prend acte l'engagement de l'entrepreneur de poser les persiennes et les cache vis,
  
- prend acte que le point 27 de la décision du 27 janvier concerne la salle de bain située à l'étage et non celle du rez-de-chaussée,
  
- prenant acte d'une entente intervenue entre les parties, ordonne à l'entrepreneur d'obtenir aux conditions fixées aux présentes, un certificat d'attestation de conformité concernant quatre points en litige tels qu'énumérés à la présente décision,
  
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

25 avril 2005

## **Résumé**

L'entrepreneur accepte de remplacer une porte française malgré la décision de la Garantie. Aucune malfaçon n'ayant été démontrée concernant la fixation du soffite, la demande est rejetée. Le bénéficiaire retire sa demande de remplacer de l'isolant. Le gondolement de la porte avant est considéré comme une malfaçon affectant la qualité du bâtiment et l'entrepreneur doit la remplacer. L'ajout d'un arbre sur le terrain n'est pas couvert par la garantie. L'entrepreneur s'engage à poser les persiennes manquantes et les cache vis. Finalement, les parties conviennent que l'entrepreneur devra fournir un certificat d'attestation de conformité concernant quatre points en litige visant la structure du bâtiment.