

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no:06613

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier 050225001

---

**Tony Gauthier & Rosalie Conte**  
Bénéficiaires-demandeurs

c.

**Goyette, Duchesne & Lemieux Inc.**  
Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.**  
Administrateur de la Garantie

---

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**

Bénéficiaire

Tony Gauthier & Rosalie Conte,  
2398, Place de Bienne,  
Laval, Qc.  
H7K 3X3

Entrepreneur

Goyette, Duchesne & Lemieux Inc.,  
(M. François Duchesne),  
515, rue Leclerc, # 201,  
Repentigny, Qc.  
J6A 8G9

Administrateur

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

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 11 mars 2005.

## **Historique du dossier**

28 juin 2004	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
30 juin 2004	Acte de vente
20 août 2004	Réclamations écrites
17 septembre 2004	Réclamations écrites
20 et 26 octobre 2004	Inspections du bâtiment
10 décembre 2004	Rapport d'inspection de l'administrateur
4 février 2004	Décision supplémentaire de l'administrateur
25 février 2004	Demande d'arbitrage
11 mars 2004	Nomination d'un arbitre
29 mars 2004	Convocation des parties à l'arbitrage
4 avril 2005	Visite des lieux et audience

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

M. Tony Gauthier et Michel Sardella  
M. François Duchesne  
M. Régnald Cyr.

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

- inclinaison des soffites à la façade avant de la maison et du garage
- inclinaison des boîtiers d'éclairage en façade avant au niveau des soffites

[3] Il faut noter que dans le présent dossier, plusieurs autres points sont en litige ou en voie de règlement. Dans plusieurs cas, l'entrepreneur a accepté de faire les travaux correctifs et dans d'autres, il a un délai jusqu'à la fin de mai pour les exécuter.

[4] Dans sa décision du 4 février 2005, l'administrateur écrit :

*« À la suite de correctifs visant à éliminer l'inclinaison des soffites, seul celui du garage aurait été modifié par l'entrepreneur. Conséquemment, l'entrepreneur devra compléter les correctifs au soffite de la maison, au coin droit de la façade avant, afin de former un angle droit par rapport au bâtiment. »*

[5] Selon le bénéficiaire, les travaux exécutés par l'entrepreneur sont inacceptables puisque les soffites ne sont pas à angle droit avec le mur adjacent. Qui plus est, lors des travaux, l'entrepreneur aurait endommagé la tôle du facia au dessus de la porte du garage.

[6] Sur ce dernier point, le facia ne faisant pas partie du présent arbitrage, le bénéficiaire devra informer par écrit l'entrepreneur et la Garantie de la situation et leur demander de prendre les actions qui s'imposent.

[7] Quant au problème d'inclinaison des soffites, l'entrepreneur a effectué à nouveau certains travaux entre la date de demande d'arbitrage et la date de l'audition.

[8] Selon le bénéficiaire, les résultats des travaux sont toujours inacceptables particulièrement au soffite au mur avant de la maison, coin droit.

[9] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a constaté que le soffite au haut du mur avant, coin droit de la maison, n'était pas parfaitement perpendiculaire au mur, de sorte que l'entrepreneur devra compléter ses travaux correctement.

[10] Quant aux boîtiers d'éclairage au dessus du garage, il est facile de constater qu'ils ne sont pas perpendiculaires avec le mur adjacent et que leurs positions varient d'un boîtier à l'autre. La même situation est constatée au niveau du toit.

[11] À l'audience, l'entrepreneur explique qu'il a effectué des travaux sur les boîtiers d'éclairage entre la date de demande d'arbitrage et l'arbitrage, parce que l'un de ceux-ci s'étant détaché de son support de métal, était tombé et pendait au bout du fil électrique.

[12] L'entrepreneur explique que ces luminaires sont composés d'un support de métal qui est solidement fixé aux membrures soutenant les soffites, et que le boîtier vient s'insérer « en cliquant » sur le support, c'est-à-dire qu'aucune vis n'est requise pour maintenir le boîtier dans le support.

[13] L'entrepreneur ajoute que dans le présent cas, pour consolider les boîtiers, il a ajouté une vis qui passe à travers le boîtier du luminaire et la tôle du soffite pour maintenir le tout en place.

[14] Pour le bénéficiaire, ces travaux ne sont pas acceptables, parce que, d'abord, les boîtiers sont plus larges que les soffites, de sorte qu'ils appuient sur les supports des soffites, ce qui rend leur installation instable. De plus, le fait d'installer des vis à travers les boîtiers des luminaires les rend inesthétiques, que cela comporte des risques de rouille et qu'ils ne sont pas conçus pour être installés de cette manière. Le bénéficiaire ajoute que les travaux réalisés par l'entrepreneur n'ont pas amélioré la position des luminaires, ils sont aussi « croches » qu'auparavant.

[15] Finalement, le bénéficiaire ajoute qu'il n'est pas du tout certain que les supports en métal mentionnés par l'entrepreneur aient été installés correctement et, selon lui, c'est cette situation qui a provoqué la chute du boîtier.

[16] Selon l'arbitre soussigné, l'ajout de vis pour fixer le boîtier n'est pas conforme aux règles de l'art puisque l'installation de ces luminaires n'est pas prévue de cette façon par le fabricant. De plus, cette façon de faire présente un risque de rouille qui est inexistant si la méthode d'installation du fabricant est suivie.

[17] De plus, il n'est pas souhaitable que les luminaires soient plus larges que les soffites eux-mêmes parce qu'au lieu de s'appuyer sur les soffites, ils sont appuyés sur les supports des soffites, éloignant ainsi le boîtier de son support, de sorte que pour le maintenir en place, il est nécessaire de visser le boîtier dans la tôle du soffite comme c'est le cas dans le présent litige.

[18] En conséquence, l'entrepreneur devra remplacer les luminaires des soffites du mur avant et du garage de la maison du bénéficiaire en s'assurant que leurs dimensions n'excèdent pas celles des soffites et que leurs supports de métal soient solidement fixés à la structure du toit et des soffites, permettant une installation des luminaires conformes aux instructions du fabricant, c'est-à-dire sans l'ajout de vis entre le boîtier et le soffite.

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

- ordonne à l'entrepreneur de terminer correctement les travaux pour rendre les soffites perpendiculaires au mur,
- ordonne à l'entrepreneur de remplacer les luminaires des soffites avant du bâtiment et ce, conformément aux règles de l'art,
- condamne la Garantie à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

12 avril 2005

## **Résumé**

L'entrepreneur doit rendre les soffites du bâtiment perpendiculaires aux murs. L'entrepreneur doit remplacer les luminaires dans les soffites parce qu'ils sont trop gros, ont été mal installés et ont été endommagés par l'ajout de vis non prévues dans le mode d'installation du fabricant.