

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no:066325

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier 050417001

---

**Monsieur Patrick Benoit**

Bénéficiaire-demandeur

c.

**Habitations Confort 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 RÉSIDENIELS NEUFS

(C. B1.1 r.0.2)

---

Arbitre

Alcide Fournier

800, Boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 2450

Montréal, Qc.

H3B 4V7

## **Identification des parties**

Bénéficiaire	M. Patrick Benoit 144, rue des Loriots La Plaine, Qc. J7M 2H9
Entrepreneur	Habitations Confort 2000 Inc. 6251, Chemin Forest La Plaine, Qc J7M 1M5
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 16 mai 2005.

## **Historique du dossier**

14 décembre 2003	Contrat préliminaire Contrat de garantie
4 juin 2004	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
8 juin 2004	Prise de possession
11 août 2004	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur énumérant les travaux à faire
10 septembre 2004	Formulaire de demande de réclamation
28 septembre 2004	Déclaration d'exécution finale des travaux
25 octobre 2004	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur énumérant des travaux à terminer
6 janvier 2005	Avis de 15 jours adressé à l'entrepreneur par la Garantie
30 mars 2005	Rapport d'inspection
12 mai 2005	Addenda au rapport d'inspection
13 mai 2005	Demande d'arbitrage
16 mai 2005	Nomination de l'arbitre
24 mai 2005	Réception des pièces de l'administrateur

6 juin 2005

Convocation des parties à l'arbitrage

16 juin 2005

Visite des lieux et audience

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

M. Patrick Benoit, bénéficiaire  
M. Gaétan Lavoie, entrepreneur  
M. Pierre Rocheleau, de la Garantie

[2] Avant la visite des lieux, le tribunal dresse avec les parties, la liste des points en litige en suivant la numérotation de la décision de l'administrateur, à savoir :

9. Muret de cuisine non au niveau
10. Coins de fer à la salle de bain mal exécuté
11. Craquement au plancher de la chambre arrière
12. Têtes de clous apparentes au gypse
  
15. Espacement entre moulure de coin et le vinyle
16. Décollement du parement de vinyle
17. Soffite mal calfeutrée
18. Retouche au plâtrage du gypse à terminer  
-bosse dans le vinyle au dessus de la fenêtre de la salle de bain

[3] La cuisine est séparée de la salle à manger par un muret d'environ 4 pieds de largeur et qui fait toute la hauteur de la pièce. Le bénéficiaire indique que le coin du bas n'est pas parfaitement à angle droit et laisse paraître un très léger angle à partir d'environ 2 pieds du bas du mur. De plus, le coin de métal du gypse est apparent et laisse voir une légère fissure.

[4] Bien qu'elle ne soit pas idéale, la situation dénoncée par le bénéficiaire ne constitue pas une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie.

[5] En effet, le léger angle du mur n'est décelable qu'après un examen attentif et après nous avoir indiqué où il se trouve. Quant au coin de métal apparent, il est dû au phénomène normal de rétrécissement des matériaux, ce qui est exclus de la garantie.

[6] La décision de l'administrateur est donc maintenue sur ce point.

[7] Le bénéficiaire mentionne que les coins de métal aux murs de la salle de bain, de la salle d'eau et de la descente du sous-sol ont été mal installés.

[8] À la visite des lieux, le tribunal a constaté que les coins de métal à la salle de bain et à la salle d'eau sont apparents, c'est-à-dire recouverts d'une mince couche de ciment à joints, mais ne sont pas brisés ou décollés des murs.

[9] Le bénéficiaire argumente que son beau-frère entrepreneur lui affirme que les coins de fer vont s'arracher du mur vu la mince couche de ciment à joint.

[10] Un an après la réception du bâtiment, cette prédiction ne s'est pas réalisée et le tribunal ne peut appuyer sa décision sur une hypothèse et ne peut donner raison au bénéficiaire sur ce point.

[11] Quant au coin de fer de la descente du sous-sol, il s'agit d'un élément nouveau qui ne se retrouve pas dans les listes de travaux à faire, listes dressées par le bénéficiaire le 25 octobre 2004 et le 9 février 2005, ni dans la décision de l'administrateur du 30 mars 2005 ou dans l'addenda à cette décision du 12 mai 2005.

[12] Selon le règlement, des délais doivent être respectés pour présenter une réclamation. Or, selon la preuve reçue dans le présent litige, ce point apparaît à l'arbitrage sans avoir été mentionné spécifiquement auparavant de sorte que l'arbitre ne peut y faire droit.

[13] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que le plancher de la chambre arrière craque à l'avant gauche de la porte de la penderie.

[14] À l'audience, une entente est conclue entre l'entrepreneur et le bénéficiaire. L'entrepreneur s'engage à faire les travaux requis pour faire disparaître les craquements dans la semaine du 8 août 2005 et le bénéficiaire prend à sa charge les travaux de tirage de joints et de peinture requis après les travaux. Le représentant de la Garantie mentionne que cette entente n'engage pas la responsabilité de celle-ci.

[15] Le bénéficiaire mentionne également que certains clous sortent des murs particulièrement au rez de chaussée de la maison.

[16] À la visite des lieux, le bénéficiaire a dû indiquer les endroits où certaines têtes de clous apparaissent selon lui, mais seulement quelques légères bosses ont pu être détectées et ce, après un examen attentif.

[17] Il s'agit d'un phénomène qui se produit lorsque les matériaux utilisés lors de la construction sèchent. Dans le présent litige, il s'agit d'une situation normale et le règlement prévoit que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux sont exclues de la garantie.

[18] En conséquence, ce tribunal maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[19] L'arbitre soussigné prend acte du désistement du bénéficiaire concernant sa demande portant sur un espacement entre la moulure de coin avant et le parement de vinyle, côté droit de la maison.

[20] Le bénéficiaire se plaint également que le parement de vinyle présente plusieurs malfaçons.

[21] D'abord, au dessus de la fenêtre de la salle de bain du premier étage du mur avant de la maison, l'arbitre peut constater, à la visite des lieux, que le parement de vinyle est déformé et forme une bosse assez importante qui s'étend jusqu'au toit.

[22] La même situation se retrouve, de façon moins importante cependant, au mur arrière au dessus de la porte patio où le parement de vinyle est un peu déformé.

[23] Aux murs de côté de la maison, un joint de chaque côté est apparent.

[24] À l'audience, il est mis en preuve que lors de la réception du bâtiment, le 4 juin 2004, le parement de vinyle extérieur n'était pas installé.

[25] Il est également mis en preuve que la situation a été dénoncée par le bénéficiaire à l'intérieur de la période de 6 mois pour ce faire, soit le 25 octobre 2004.

[26] Finalement, le représentant de la Garantie admet à l'audience que sa décision concernant le parement de vinyle est incomplète.

[27] La réclamation du bénéficiaire étant admissible, l'arbitre soussigné reconnaît que les bosses dans le parement de vinyle avant et arrière de la maison constituent une malfaçon au sens du règlement et que l'entrepreneur devra procéder aux travaux requis pour corriger ces deux situations selon les règles de l'art et les pratiques du marché.

[28] Quant aux murs de côté de la maison, le joint apparent de chaque côté est, selon l'arbitre soussigné, une situation normale et ne constitue pas une malfaçon au sens du règlement.

[29] En effet, les bandes de vinyle composant le parement sont superposées sur une distance de 4 pouces lorsqu'elles forment un joint, et il se peut, compte tenu de la méthode à utiliser pour les poser, que le joint soit légèrement apparent comme dans le présent litige. Cette situation ne met pas en danger l'étanchéité ou la durabilité du parement de vinyle, de sorte que cette demande du bénéficiaire est rejetée.

[30] Le bénéficiaire dénonce également le fait que le soffite de l'avant toit du côté droit arrière de la maison n'a pas été coupé à angle droit comme il se doit et laisse apparaître une fissure.

[31] À la visite des lieux, après explications reçues de l'entrepreneur et un examen de la situation, il appert que c'est plutôt le fascia de l'avant toit qui a été posé sans être parfaitement à la verticale formant ainsi un angle avec le soffite qui est bien en place.

[32] Il s'agit d'une situation d'ordre esthétique seulement et ne constitue pas, selon l'arbitre soussigné, une malfaçon au sens du règlement.

[33] Finalement, le bénéficiaire demande que les travaux de retouche de plâtrage de gypse commencées par l'entrepreneur soient terminées par celui-ci dans les meilleurs délais pour qu'il puisse débiter ses travaux de peinture.

[34] Dans sa décision, l'administrateur écrit :

*Concernant le point qui suit, nous n'avons pu constater l'état original de toutes les surfaces aux endroits où les correctifs sont débutés.*

*Conséquemment, il nous est impossible de savoir si nous aurions statué de façon positive ou négative sur ce point.*

[35] Ces retouches avaient débuté à la suite d'une entente intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur. Cependant, la relation entre les deux s'étant envenimée, l'entrepreneur a mis fin aux travaux.

[36] L'arbitre soussigné est dans la même situation que l'administrateur, n'ayant pu constater la situation originale.

[37] De plus, l'arbitre n'a pas juridiction pour intervenir dans les ententes intervenues entre les parties. Il peut, à la limite, déplorer que les travaux aient été laissés en plan.

[38] Le bénéficiaire ayant gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

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

- prend acte de l'entente intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur pour faire les travaux pour éliminer le craquement au plancher de la chambre arrière au premier étage dans la semaine du 8 août 2005,
- ordonne à l'entrepreneur d'effectuer dans la semaine du 8 août 2005, les travaux requis pour faire disparaître les bosses dans le parement de vinyle aux murs avant et arrière de la maison,
- rejette les autres demandes du bénéficiaire,
- condamne l'administrateur à assumer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre  
30 juin 2005

## Résumé

Une légère inclinaison du muret de la cuisine et des coins de métal apparents ne constituent pas des malfaçons au sens du règlement. Une entente entre l'entrepreneur et le bénéficiaire est conclue pour éliminer le craquement au plancher de la chambre arrière. Le parement de vinyle installé après la réception du bâtiment et dénoncé dans les délais par le bénéficiaire doit faire l'objet de travaux de correction pour faire disparaître des bosses. Certaines têtes de clous légèrement apparentes sont exclues de la garantie comme étant assimilées à un comportement normal des matériaux. L'arbitre n'a pas juridiction pour intervenir dans les ententes conclues entre les parties si l'une d'entre elles décide d'y mettre fin. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.