

**Régie du Bâtiment**

**Soreconi**

Société

Contrat : LC 043 910 235

pour la résolution des  
conflits Inc.  
Dossier : 050527001

---

**Mme Agnès Girard**  
**M. Patrick Bodor**  
Bénéficiaires-demandeurs

c.  
**Habitations Raymond & Ass.**  
Entrepreneur-défendeur

et  
**La Garantie Qualité habitation Inc.**  
Administrateur- mis en cause

---

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS 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                      Mme Agnès Girard  
   M. Patrick Bodor  
   121, Boisé des Chênes  
   Pincourt, Qc  
   J7V 9P7

Entrepreneur                      Habitations Raymond & Ass.  
   Monsieur Raymond Allard  
   6, rue St-Michel  
   Vaudreuil-Dorion, Qc  
   J7V 1E7

Administrateur                      La Garantie Qualité habitation Inc.  
   7400, Boul. des Galeries D'Anjou  
   Bureau 200  
   Anjou, Qc.  
   H1M 3M2

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 15 octobre 2005.

## **Historique du dossier**

1 <sup>er</sup> septembre 2003 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
27 novembre 2003 :	Réception du bâtiment
24 novembre 2004 :	Réclamation à l'administrateur
15 mars 2005 :	Inspection du bâtiment
6 mai 2005 :	Décision de l'administrateur
27 mai 2005 :	Demande d'arbitrage
5 octobre 2005 :	Nomination d'un arbitre
13 décembre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
23 février 2006 :	Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, sont présents :  
Mme Agnès Girard et M. Patrick Bodor, les bénéficiaires,  
Mme Sophie Campeau des Habitations Raymond,  
M. Michel Labelle et Me De Andrade, de l'administrateur.

[2] À la conférence préparatoire, il est établi que le litige porte sur les dénivellations et les fissures à la dalle de béton du sous-sol.

[3] À la visite des lieux, il est constaté la présence de fissures anormales à la dalle de béton ainsi que des dénivellations importantes.

[4] À l'audience, le procureur de la Garantie rappelle que la décision rendue le 6 mai 2005 est favorable aux bénéficiaires puisqu'elle ordonne à l'entrepreneur de faire les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[5] Les bénéficiaires, tout en admettant ne pas contester cette décision, contestent la méthode de correction envisagée par l'entrepreneur qui consiste à sabler les crêtes des dénivellations et injecter du béton dans les fissures.

[6] Selon eux, cette méthode ne permettra pas de solutionner le litige puisqu'un simple sablage ne permettra pas d'obtenir une dalle de béton assez lisse et droite pour y installer de la tuile céramique comme c'est leur intention.

[7] En se basant sur l'article 2099 du Code civil du Québec, le procureur de la Garantie rappelle que l'entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution de contrat et que son obligation en est une de résultat.

[8] Pour le procureur, les bénéficiaires doivent attendre que les travaux soient exécutés par l'entrepreneur, et si ceux-ci ne sont pas satisfaisants, ils pourront demander à la Garantie d'intervenir de nouveau.

[9] Compte tenu des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné ne peut que confirmer les affirmations du procureur de la Garantie.

[10] Dans un premier temps, il faut noter que l'arbitre a le pouvoir de modifier les décisions rendues par l'administrateur.

[11] Or, dans le présent litige, ce n'est pas la décision de l'administrateur qui est contestée mais la méthode qu'entend utiliser l'entrepreneur pour corriger la situation.

[12] Bien que l'entrepreneur, selon le Code civil, a le choix de la méthode à utiliser pour faire les travaux, les résultats obtenus devront être conformes aux règles de l'art, en particulier quant à la surface de la dalle de béton et à son épaisseur après sablage, au colmatage des fissures, etc...

[13] Dans le présent dossier, il serait prudent de la part de l'entrepreneur de s'assurer que les travaux faits pour corriger la situation soient adéquats afin de s'éviter l'obligation de les reprendre, si ce n'est pas le cas.

[14] Compte tenu de ce qui précède, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur.

[15] À l'audience, l'administrateur accepte d'assumer 50% des frais d'arbitrage.

[16] Après analyse de la preuve et tenu compte des dépositions légales, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur,
- condamne l'administrateur à payer 50% des frais d'arbitrage,
- condamne les bénéficiaires à payer 50% des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

1<sup>er</sup> mars 2006