

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no:060504

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier : 050818002

---

**Mme Cécile Joubert**  
**M. Guy Perreault**  
Bénéficiaires-demandeurs

c.  
**Immeubles Beaumont 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	Mme Cécile Joubert M. Guy Perreault 3700, rue Cantan Brossard, Qc J4Z 3S9
Entrepreneur	Immeubles Beaumont Inc. 1200, Boul. Rome, local Z Brossard, Qc J4W 3H3
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. L.-H. Lafontaine Anjou, Qc H1M 1S7

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 8 septembre 2005.

## **Historique du dossier**

3 juillet 2003 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
24 novembre 2003 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
14 juin 2004 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
21 septembre 2004 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
28 juin 2004 :	Réception du bâtiment et liste d'éléments à vérifier
3 février 2005 :	Mise en demeure de l'entrepreneur par les bénéficiaires
14 mars 2005 :	Réclamation des bénéficiaires
31 mars 2005 :	Avis de 15 jours à l'entrepreneur
23 juin 2005 :	Inspection du bâtiment
01 août 2005 :	Décision de l'administrateur
18 août 2005 :	Demande d'arbitrage
8 septembre 2005 :	Nomination d'un arbitre
14 septembre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
23 novembre 2005 :	Audience et visite des lieux

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

Mme Cécile Joubert et M. Guy Perreault,  
MM. Sébastien Guenette et Yves Lebrun de Immeubles Beaumont Inc.,  
M. Alain Deschesne et  
Me François Laplante.

[2] À la conférence préparatoire est dressée la liste des points en litige, en suivant la numérotation indiquée dans la décision de l'administrateur du 1<sup>er</sup> août 2005, à savoir :

5. recouvrement d'aluminium sous les soffites,  
6. nez des marches et du balcon avant,  
7. réparation de plâtre et retouches de peinture  
11. centrage de la façade du garage  
19. isolation du cadrage des fenêtres arrière et de côté à l'étage.

[3] Dès la conférence préparatoire, le procureur de la Garantie s'oppose à ce que le point 19 soit considéré dans la présente audience, puisque ce point n'a pas fait l'objet d'une décision de la part de l'administrateur.

[4] La Cour Supérieure a déjà statué sur ce point affirmant que la juridiction de l'arbitre nommé en vertu du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, se limite aux décisions rendues par l'administrateur.

[5] En l'instance, l'administrateur a reporté sa décision concernant l'isolation du cadrage des fenêtres arrière et de côté à l'étage.

[6] L'arbitre soussigné constate donc qu'il n'a pas juridiction pour décider du point 19.

[7] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné reçoit toutes les explications requises concernant les points en litige.

[8] Quant au point 7, réparations de plâtre et retouche de peinture, l'entrepreneur déclare qu'il est consentant à faire les réparations au plâtre selon les indications du bénéficiaire mais refuse de faire les retouches de peinture.

[9] Les bénéficiaires acceptent l'offre de l'entrepreneur et l'arbitre constate l'entente intervenue entre les parties.

[10] Quant aux points 5 et 6, les bénéficiaires affirment qu'ils ont acheté leur maison en fonction du modèle « Marquis » vendu par l'entrepreneur et que ce modèle n'a pas de recouvrement d'aluminium sous les soffites et que les marches et le balcon avant sont munis de nez et en conséquence, ils demandent que le recouvrement d'aluminium sous les soffites soit enlevé ou du moins modifié pour être semblable à la maison modèle et que des nez de marches soient installés aux marches et au balcon.

[11] Le bénéficiaire indique qu'il a payé un montant additionnel substantiel pour faire poser la pierre en façade de la maison et ce n'était certes pas pour la cacher derrière un facia en aluminium sous les soffites.

[12] De plus, la présence de ce facia donne un aspect inesthétique à sa résidence, ce qui n'est pas conforme aux discussions ayant eu cours avec le vendeur au moment de l'achat.

[13] Il en est de même pour le balcon et l'escalier avant. Le fait qu'il n'y ait pas de nez de marche donne une impression moins esthétique que les maisons qui en sont munies.

[14] Selon M. Lebrun, représentant de l'entrepreneur, il se peut que les maisons construites selon un modèle ne soient pas parfaitement identiques dans les éléments de détails mais seulement concernant les éléments essentiels et importants.

[15] Selon lui, la pose du facia d'aluminium sous les soffites est une pratique courante.

[16] Quant au nez de marches, il affirme que leur entreprise a discontinué cette pratique de poser des nez aux marches en béton.

[17] De plus, selon lui, il n'est pas possible d'ajouter des nez en béton aux marches en béton existantes.

[18] Quant à l'expert de la Garantie, M. Deschesne, il affirme qu'il n'y a pas de malfaçon au facia d'aluminium sous les soffites, qu'il est bien installé et qu'il n'a pas noté de défaut dans l'exécution.

[19] De plus, comme la Garantie des bâtiments résidentiels neufs n'a pas pour fonction de régler les mésententes contractuelles, il n'a pas vérifié le contrat ou les plans.

[20] Finalement, il estime qu'il s'agit uniquement d'une appréciation esthétique différente de part et d'autre qui n'est pas assujettie à la Garantie.

[21] Il en va de même pour ce qui concerne les nez de marches du balcon avant ; il est de pratique courante que les marches en béton n'aient pas de nez et que d'autres aient des nez.

[22] Selon lui, il n'existe pas de normes obligeant la présence de nez aux marches de béton à l'extérieur des maisons, comme il n'y a pas non plus de pratique uniforme.

[23] Dans le présent litige, il constate que les marches et le balcon en béton ne présentent pas de défauts ou malfaçon et qu'il s'agit uniquement d'un différend sur une appréciation esthétique.

[24] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné n'a pu déceler de malfaçons tant au facia d'aluminium sous les soffites qu'aux marches et balcon avant.

[25] De plus, le règlement sur le plan de garantie n'a pas pour objet de trancher les litiges contractuels qui peuvent survenir entre un acheteur et un entrepreneur, mais plutôt de faire en sorte que les acheteurs obtiennent un produit de construction exempté de malfaçons ou de vices cachés et qui est conforme aux normes de construction.

[26] En conséquence, l'arbitre soussigné rejette les demandes des bénéficiaires concernant le facia d'aluminium sous les soffites et les nez de marches et du balcon avant de leur résidence.

[27] Quant à la façade du garage (point 11), le bénéficiaire indique que le pignon, le ventilateur et la porte du garage ne sont pas tous alignés sur un même axe.

[28] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que la porte n'est pas parfaitement alignée avec le ventilateur de toit et le centre du toit du garage. En effet, la porte est décalée vers la droite d'environ 3 à 4 pouces.

[29] Bien qu'il n'ait pas fait faire une étude précise, le bénéficiaire affirme que la situation actuelle diminue le prix de vente potentielle de sa résidence, lui causant ainsi un préjudice sérieux.

[30] Pour l'expert de la Garantie, M. Deschesne, la présente situation ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment de sorte qu'elle ne peut pas être considérée comme une malfaçon au sens du règlement.

[31] Pour l'arbitre soussigné, il faut faire une distinction entre les obligations de l'entrepreneur en vertu du code civil et les obligations de l'entrepreneur en vertu du présent règlement.

[32] En adoptant le règlement sur le plan de garantie, le législateur a voulu définir un cadre précis aux obligations de l'entrepreneur et de l'administrateur du plan.

[33] Ainsi, certains mots utilisés dans le langage courant ont un sens bien précis au sens du règlement.

[34] Pour qu'une situation constatée constitue une malfaçon au sens du règlement, il faut qu'elle porte atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[35] Il est clair, dans le présent litige, que la sécurité ou l'utilisation du bâtiment ne sont pas en cause.

[36] Quant à la qualité, les bénéficiaires estiment que le décentrage de la porte par rapport aux autres éléments architecturaux du garage diminue de façon significative la valeur de leur résidence.

[37] Cette estimation des bénéficiaires n'est cependant appuyée par aucune étude ou évaluation de la présente situation.

[38] L'arbitre soussigné ne dispose donc d'aucun élément objectif lui permettant de constater s'il y a effectivement une baisse de la valeur de la maison qu'il pourrait assimiler à la notion de qualité prévue au règlement.

[39] Dans les circonstances, l'arbitre ne peut faire droit à la demande des bénéficiaires sur ce point.

[40] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

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

-ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les corrections au plâtre requises par le bénéficiaire, dans les 90 jours des présentes,

-rejette les autres demandes des bénéficiaires,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

12 décembre 2005

## **Résumé**

La résidence des bénéficiaires n'est pas conforme à la maison modèle concernant le fascia sous les soffites et les nez de marches au balcon avant. Contestation esthétique seulement, et dispute contractuelle non assujettie au règlement. L'entrepreneur s'engage à faire les retouches au plâtre et non à la peinture. L'arbitre prend acte de l'entente. Décentrage de la porte du garage. Le bénéficiaire ne s'est pas acquitté de son fardeau de preuve que la situation affectait la qualité de sa résidence. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.