

**Régie du Bâtiment**

Contrat de garantie no:069380

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier : 050915001

---

**Mme Madeleine Roy**  
**M. Jacques Roy**  
Bénéficiaires-demandeurs

c.

**Les Constructions Denis Bourgault Enr.**  
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 Madeleine Roy M. Jacques Roy 764, rue de Namur St-Lambert (Québec) J4S 1Z5
Entrepreneur	Les Constructions Denis Bourgault Enr. 256, rue Ernest Simard Magog (Québec) J1X 7J3
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. Louis-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 3 octobre 2005.

## **Historique du dossier**

23 avril 2004 :	Contrat d'entreprise
10 juillet 2004 :	Acte de vente
10 septembre 2004 :	Réception du bâtiment
13 juin 2005 :	Demande de réclamation
19 août 2005 :	Inspection du bâtiment par l'administrateur
29 août 2005 :	Décision de l'administrateur
15 septembre 2005 :	Demande d'arbitrage
19 septembre 2005 :	Addenda à la décision du 29 août
3 octobre 2005 :	Nomination de l'arbitre
14 octobre 2005 :	Convocation des parties
1 <sup>er</sup> novembre 2005 :	Audience et visite des lieux
17 novembre 2005 :	Lettre de l'administrateur concernant le Code du bâtiment

[1] À l'audience, les personnes suivantes sont présentes :

Mme Madeleine Roy  
M. Jacques Roy  
M. Denis Bourgault  
M. Pierre Rocheleau  
Me François Laplante.

[2] Il est à noter que l'unité résidentielle faisant l'objet du présent litige est situ au 148-150, James Edgar Kingsland à Magog.

[3] Dans leur demande d'arbitrage, les bénéficiaires, en suivant l'ordre de la décision de l'administrateur, contestent les points suivants :

3. Porte recouvrant le panneau électrique au 150
4. Dimension inférieure des poteaux à l'avant-toit
5. Porte-à-faux non règlementaire au balcon arrière
6. Parement de briques avec défauts esthétiques
9. Isolation insuffisante à l'entretoit.

[4] De plus, les bénéficiaires précisent qu'ils contestent trois points additionnels qui ne sont pas contenus à la décision de l'administrateur, à savoir :

- capage d'aluminium des poteaux
- bain sur podium
- décorations (genre persienne) absentes aux fenêtres arrière du bâtiment.

[5] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater les faits et recevoir des parties toutes les explications pertinentes.

[6] À la conférence préparatoire, l'administrateur, dans le but de simplifier les procédures, informe les parties qu'il va rendre, séance tenante, une décision concernant les 3 points soulevés par les bénéficiaires et qui n'ont pas fait l'objet d'une décision.

[7] À sa propre inspection, l'administrateur a pu constater les anomalies au capage d'aluminium des poteaux et décide que l'aluminium doit être remplacé par l'entrepreneur.

[8] Quant au bain sur podium, il refuse cette demande, n'ayant constaté aucune malfaçon.

[9] Pour ce qui est du capage décoratif en aluminium du cadre des fenêtres arrière du bâtiment, l'administrateur n'y fait pas droit, n'ayant pu constater de disposition spécifique à ce sujet au contrat ni malfaçon lors de l'exécution des travaux.

[10] Suite à cette décision, toutes les parties consentent à ce que ces 3 points fassent partie du présent arbitrage.

[11] À la conférence préparatoire, l'entrepreneur s'engage, et les bénéficiaires y consentent, à procéder à la pose de la porte décorative recouvrant le panneau électrique au 150.

[12] Dans leur demande d'arbitrage, les bénéficiaires soumettent que les poteaux à l'avant-toit auraient dû être de 6 pouces par 6 pouces au lieu de 4 pouces par 4 pouces.

[13] Les bénéficiaires ajoutent que les autres maisons construites par le même entrepreneur ont des poteaux de 6 X 6 et que, selon les règles de l'art, des poteaux de cette dimension auraient dû être installés sur leur propriété.

[14] Pour l'administrateur, cette demande est irrecevable, puisque les bénéficiaires auraient dû dénoncer cette situation apparente lors de la réception du bâtiment, ce qui n'a pas été fait.

[15] L'arbitre soussigné ne peut nier qu'il s'agit d'une situation apparente qui, selon le règlement, doit être dénoncé dès la réception du bâtiment.

[16] De plus, en examinant les documents contractuels, aucune disposition spécifique concernant ces poteaux n'a pu être trouvée, de sorte que la décision de l'administrateur doit être maintenue.

[17] Quant au porte-à-faux du balcon arrière, les bénéficiaires disent avoir dénoncé cette situation à l'entrepreneur à maintes reprises mais que ce dernier n'a rien fait.

[18] Selon la preuve soumise, dans le contrat d'origine, il s'agissait d'un simple balcon, devant avoir un plancher de fibre de verre et soutenu par des poteaux distants d'environ 3 pieds de l'extrémité du balcon.

[19] Durant les travaux, les parties ont convenu d'ajouter un toit au dit balcon, mais aucune modification n'a été apportée aux plans pour le soutènement du balcon avec toit.

[20] Selon les bénéficiaires, l'entrepreneur chargé d'installer le plancher de fibre de verre a refusé de procéder aux travaux remettant en cause la solidité du balcon.

[21] L'entrepreneur précise quant à lui que l'entrepreneur a refusé de faire les travaux parce que le plancher du balcon était mal fait, ce qui l'empêchait de faire le joint de fibre de verre.

[22] L'entrepreneur affirme avoir renforcé le plancher en ajoutant 3 solives de 2 x 10 et un microlan de 1 7/8 d'épaisseur par 9 \_ de hauteur pour le porte-à-faux. À la suite de ces travaux, le sous-traitant a procédé à l'installation du plancher de fibre de verre.

[23] Le bénéficiaire, M. Roy, dit avoir discuté de la situation avec un inspecteur de la ville de Magog qui affirme que la situation n'est pas conforme.

[24] L'entrepreneur, quant à lui, dans sa lettre du 29 juin 2005, affirme avoir discuté avec un inspecteur de la Régie du bâtiment du Québec et un M. Bigras de l'APCHQ qui lui ont affirmé que la situation était conforme. De plus, l'entrepreneur ajoute que son ingénieur lui affirme que la situation est conforme.

[25] Selon M. Rocheleau de la Garantie, l'article 9.23.9.10 du code cité par les bénéficiaires ne s'applique pas à la présente situation.

[26] Pour l'arbitre soussigné, les propos de l'inspecteur de la ville de Magog, de l'inspecteur de la Régie du bâtiment ou de l'ingénieur de l'entrepreneur, n'ont pas été supportés par leur témoignage direct à l'audience et ne constitue que du oui-dire, dont la force probante n'est généralement pas reconnue.

[27] En vertu du règlement sur le plan de garantie, il appartient aux bénéficiaires de faire la preuve de la nécessité des correctifs qu'ils demandent.

[28] Durant l'audience, M. Rocheleau de la Garantie s'était engagé à expédier à l'arbitre soussigné, copies des articles pertinents du code national du bâtiment.

[29] Le 11 novembre 2005, sous la plume de Me François Laplante, l'arbitre a reçu l'information suivante :

*Après vérification, monsieur Rocheleau nous informe qu'il n'y a aucun article du Code national du bâtiment qui s'applique à cette situation, c'est-à-dire pour la dimension limite pour un porte-à-faux supportant les solives d'une terrasse et de la toiture la recouvrant.*

[30] Dans le présent dossier, la preuve par oui-dire qui a été faite est contradictoire et ne peut servir de fondement à une décision arbitrale.

[31] De plus, l'information fournie par l'administrateur le 11 novembre 2005 nous apprend qu'il n'y a pas de normes spécifiques au Code du bâtiment qui s'applique à la présente situation de sorte que l'arbitre soussigné ne peut conclure à une malfaçon telle que définie au règlement.

[32] En l'absence de malfaçon, l'arbitre maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[33] Quant au parement de briques du bâtiment, les bénéficiaires dénoncent le fait que certains joints sont de teintes différentes.

[34] L'entrepreneur indique que la situation n'est pas anormale puisque les murs de briques sont érigés durant plusieurs jours, que la composition du mortier peut varier et que la couleur de ce dernier peut aussi varier selon la température, etc....

[35] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que la brique est posée de façon uniforme, que les joints sont d'une épaisseur constante, qu'il n'y a pas de fissure et que le tout semble conforme aux règles de l'art.

[36] Avec les indications du bénéficiaire, un examen plus détaillé fait ressortir une légère différence de teinte du mortier entre les briques particulièrement du côté droit de la maison.

[37] Ces légères différences de teintes du mortier ne sont pas de nature à affecter la solidité et la durabilité de l'ouvrage et ne constituent pas une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.

[38] Au point 9 de la décision de l'administrateur, les bénéficiaires se plaignent d'une isolation insuffisante de l'entretoit.

[39] M. Rocheleau, inspecteur conciliateur de l'administrateur, affirme à l'audience être monté à l'entretoit pour prendre les mesures qui s'imposent.

[40] Durant son témoignage, il se réfère à une lettre qu'il a expédiée à M. Roy le 12 septembre 2005 :

*Les documents en force au Québec à ce sujet sont la « Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment » ainsi que le « Règlement sur l'économie de l'énergie » dans les nouveaux bâtiments, tous les deux émanant de la Régie du bâtiment.*

*La municipalité de Magog étant située en zone « A », une résistance thermique minimale de 5,3 RSI (valeur métrique) est demandée. L'isolation présentement en place est de 5 RSI auquel doivent s'ajouter les valeurs des films d'air intérieur et extérieur, du gypse et de la fourrure. Le total affiché est de 5,402 RSI . Conséquemment, la résistance thermique de l'assemblage plafond toit rencontre les normes et notre décision initiale est maintenue.*

[41] Le bénéficiaire, quant à lui énonce qu'il se peut qu'à certains endroits de l'entretoit, l'épaisseur du matériel isolant ne soit pas régulière et qu'il puisse en manquer à certains endroits, sans avoir cependant procédé à un mesurage précis.

[42] L'administrateur, quant à lui, a tenu compte des matériaux composant l'entretoit, a mesuré l'épaisseur des matériaux isolant et a aussi obtenu un facteur de résistance thermique ; il a ensuite comparé ce résultat aux normes gouvernementales en vigueur, ce qui lui a permis de conclure que l'isolation de l'entretoit rencontrait les exigences requises.

[43] Pour l'arbitre soussigné, cette preuve est prépondérante et la décision de l'administrateur est maintenue.

[44] Quant au capage en aluminium des poteaux, l'arbitre soussigné prend acte de la décision favorable de l'administrateur rendue en début d'audience.



[45] Comme il s'agit d'un problème de fabrication du matériau pour recouvrir les poteaux, il est convenu entre les parties que l'entrepreneur a jusqu'à la fin de juin 2006 pour procéder au remplacement de ce matériau sur tous les poteaux extérieurs de la maison.

[46] Les bénéficiaires indiquent que le bain, tel que montré sur les plans, aurait dû être installé sur podium et en diagonale (cette situation vaut pour les deux logements de la maison).

[47] À la visite des lieux, l'entrepreneur explique que compte tenu des dimensions de la salle de bain et de l'emplacement du bain, il est pratiquement impossible de l'installer d'une autre façon.

[48] De plus, l'entrepreneur soutient que le bénéficiaire, M. Roy, a été présent tout au long de la construction et qu'il a accepté la situation.

[49] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que le seul problème dénoncé est que le bain aurait dû être installé légèrement de biais à l'endroit où il est installé à angle droit présentement.

[50] La présente situation ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement de sorte que la demande des bénéficiaires est rejetée.

[51] Quant aux fenêtres arrière du bâtiment, elles devraient, selon les bénéficiaires, être encadrées par un cadre en aluminium comme les autres maisons construites dans le secteur par le même entrepreneur.

[52] Pour l'entrepreneur, un tel encadrement des fenêtres arrière n'est pas compris dans le coût de construction et pour l'obtenir, le client doit déboursier un montant additionnel.

[53] À l'audience, les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de démontrer que ce type de cadrage était inclus au contrat de construction, de sorte que cette demande des bénéficiaires est rejetée.

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

[55] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages et tenu compte de la preuve et du règlement, l'arbitre soussigné :

- prenant acte d'une entente, ordonne à l'entrepreneur d'installer la porte décorative de la boîte électrique au 150,
- maintient les décisions de l'administrateur concernant les points 4, 5,6,
  
- rejette les demandes des bénéficiaires concernant le bain sur podium et le cadrage en aluminium des fenêtres arrière,
  
- ordonne à l'entrepreneur de procéder au recapage d'aluminium de tous les poteaux,
  
- accorde à l'entrepreneur, compte tenu de la nature du problème, un délai maximum jusqu'à la fin juin 2006.

Alcide Fournier  
Arbitre

21 novembre 2005

## **Résumé**

L'entrepreneur consent à installer une porte décorative sur le panneau électrique. Les décisions de l'administrateur sont maintenues concernant la dimension des poteaux de l'avant-toit, le porte-à-faux du balcon arrière, la couleur des joints de mortier et l'isolation de l'entretoit. Les demandes des bénéficiaires concernant le bain sur podium et le capage des fenêtres arrière sont rejetées. L'entrepreneur devra procéder au recapage en aluminium de tous les poteaux. Il doit le faire avant la fin juin 2006. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.