

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no:066280

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier : 051028001

---

**Mme Michèle Bergeron**  
**M. François Turenne**  
Bénéficiaires-demandeurs

c.

**Rénovation Larocque & Fils 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 RÉSIDENITIELS 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 Michèle Bergeron M. François Turenne 457, des Riverains Lavaltrie, Qc J5T 1H8
Entrepreneur	Rénovation Larocque & Fils Inc. 45, rue Auclair Lavaltrie, Qc J5T 3N4
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 29 novembre 2005.

## **Historique du dossier**

15 février 2004 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
11 janvier 2005 :	Réception du bâtiment
25 janvier 2005 :	Acte de vente
1 <sup>er</sup> juin 2005 :	Demande de réclamation
22 septembre 2005 :	Inspection du bâtiment
11 octobre 2005 :	Décision de l'administrateur
24 octobre 2005 :	Ajout de points en litige par les bénéficiaires
28 octobre 2005 :	Demande d'arbitrage
29 novembre 2005 :	Nomination d'un arbitre
15 décembre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
13 février 2006 :	Visite des lieux et audience

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

Mme Michèle Bergeron  
M. François Turenne  
M. Jocelyn Dubuc  
Me Chantal Labelle

[2] Bien que dûment convoqué, l'entrepreneur n'est pas présent, ni représenté. Selon les informations fournies à l'arbitre à l'audience, Rénovation Larocque & Fils Inc. ne serait plus en affaires.

[3] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est établie en suivant la numérotation de la décision de l'administrateur datée du 11 octobre 2005, à savoir :

1. Revêtement extérieur autour du boîtier de la cheminée
7. Colonnes de maçonnerie manquantes sur le balcon avant.
13. Seuil de la porte d'entrée principale.
16. Béton endommagé en surface de la dernière marche de l'entrée avant.
19. Joints de maçonnerie fissurés au coin supérieur gauche de la porte du garage.
24. Main courante de l'escalier du sous-sol.
25. Isolation et pare vapeur sur la solive de rive au sous-sol.
32. Absence de luminaire sous le rebord du bain podium à la salle de bain principale.
33. Absence de prise téléphonique dans le garage et la salle de cinéma maison.
34. Quatre luminaires encastrés manquant au plafond du sous-sol.
35. Taches de silicone ou de colle sur le balcon en fibre de verre de la chambre principale.
36. Peinture blanche débordant sur les plaques de finition des prises de courant et commutateurs.
37. Peinture de couleur débordant sur le cadrage des fenêtres.

38. Peinture endommagée autour de la poignée de la porte d'entrée.
39. Nez de marche cassé au bas de l'escalier extérieur avant.
40. Dépôts blanchâtres sur les joints de coulis au plancher de céramique de la douche.
41. Ferme de toit modifiée dans un pignon à l'arrière.
42. Isolation du mur intérieur en bordure de la descente d'escalier à l'arrière du garage.
43. Joint de scellant autour du bain.
44. Isolation thermique du plafond.
50. Dépôts de mortier sur les allèges des fenêtres.
51. Léger interstice au haut d'un montant vertical à la porte d'entrée avant.
52. Modèle de la porte de garage.
56. Débris de construction sur le terrain.

[4] Après discussions, les parties conviennent de soumettre au présent arbitrage les points soulevés par les bénéficiaires dans leur lettre du 24 octobre 2005 (Plainte 2), à savoir :

1. Drain français apparent et endommagé à l'arrière du bâtiment.
2. Portes endommagées particulièrement : porte d'entrée principale, porte de service du garage, porte arrière menant au garage, porte du sous-sol, porte de la chambre des maîtres, porte de la salle à dîner.
3. Absence d'isolation et de pare vapeur sur la solive de rive du premier étage.
4. Le coulis de la céramique dans la salle de bain se désagrège.

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

[6] Dans sa décision du 11 octobre 2005, l'administrateur ordonne à l'entrepreneur de recouvrir d'un parement de vinyle le boîtier de cheminée (point 1).

[7] Pour les bénéficiaires, la finition du boîtier de la cheminée doit être faite avec la même pierre que celle utilisée pour la façade du bâtiment, tel que prévu avec l'entrepreneur et qui lui a déjà été payé.

[8] Pour soutenir leur affirmation, les bénéficiaires invoquent un document émanant de l'entrepreneur et daté du 25 janvier 2005, intitulé « Facturation de tout ce qui est hors contrat » dans lequel on peut lire : cheminée (pierre et pose) 2760.60.

[9] En utilisant le même document, les représentants de la Garantie font valoir qu'une somme de 8621.48 est toujours retenue par les bénéficiaires qui n'ont pas signé la convention de dépôt en fidéicommiss.

[10] M. Dubuc, de la Garantie, demande que la discussion sur ce point soit suspendue jusqu'en début d'après-midi afin de lui permettre de vérifier un certain nombre d'éléments.

[11] À la reprise de l'audience en après-midi, les parties informent l'arbitre qu'une entente est intervenue :

-la Garantie reconnaît comme valide le document du 25 janvier 2005, émanant de l'entrepreneur intitulé : « Facturation de tout ce qui est hors contrat »,

-la Garantie accepte de remplacer les panneaux formant le boîtier de la cheminée et de remplacer toute autre pièce de bois qui aurait pu être endommagée par les intempéries,

-la Garantie accepte de faire le parement du boîtier de la cheminée avec la même pierre que celle de la façade du bâtiment,

-la garantie accepte d'installer 4 luminaires encastrés au plafond du sous-sol (point 34),

-la Garantie accepte d'installer un luminaire (style câble lumineux) sous le rebord du bain podium à la salle de bain principale (point 32),

-les bénéficiaires acceptent de verser en fidéicommiss la somme de 8621.48 \$,  
-les bénéficiaires s'engagent à signer la convention de dépôt en fidéicommiss.

[12] Quant aux colonnes de maçonnerie manquantes sur le balcon avant (point 7), la Garantie maintient sa décision du 11 octobre 2005 à l'effet d'installer seulement les 2 colonnes démontrées aux plans de construction.

[13] Les bénéficiaires affirment quant à eux qu'une entente verbale est intervenue sur ce point avec l'entrepreneur et déplorent l'absence de ce dernier à la présente audience.

[14] Il appartient aux bénéficiaires de prouver que leur demande est fondée et en matière de preuve, un contrat écrit a une valeur probante plus grande qu'un simple témoignage.

[15] Or, les seuls documents écrits sont les plans de construction qui ne prévoient pas la construction de colonnes de pierre au bas de l'escalier mais seulement au haut de l'escalier.

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

[17] Au point 13, même si la Garantie a reconnu que les joints de mortier du seuil en maçonnerie de la porte devront être repris et le seuil d'aluminium nettoyé, les bénéficiaires demandent que l'allèze au bas de la porte soit de pierre plutôt que de briques.

[18] Après discussions et vérification des plans faite tant par le bénéficiaire que par M. Dubuc de la Garantie, il appert que ceux-ci ne démontrent pas que l'allèze de la porte d'entrée devrait être de pierre plutôt que de briques.

[19] En l'absence de démonstration plus probante, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur sur ce point.

[20] Dans sa décision du 11 octobre 2005, la Garantie avait reconnu que la surface de la dernière marche devait être refaite (point 16) au haut de l'escalier extérieur avant.

[21] Au point 39, l'administrateur avait refusé de réparer le nez de marche cassé au bas de l'escalier.

[22] Une entente intervient à l'audience par laquelle la Garantie s'engage à installer sur tout le balcon avant un produit très résistant (Sikatop ou équivalent) et que lors de la réalisation de ces travaux, une tentative sera faite pour réparer le nez de marche cassé au bas de l'escalier.

[23] Les bénéficiaires acceptent que les joints de maçonnerie fissurés au coin supérieur gauche de la porte du garage (point 19) soient réparés conformément aux règles de l'art.

[24] Ils estiment cependant que l'arche de maçonnerie de la porte est plus aplati que celui démontré au plan et ne correspond pas à l'arche que l'on retrouve aux vitres de la porte de garage elle-même. Selon eux, ces deux arches devraient être semblables, ce qui n'est pas le cas présentement.

[25] De plus, selon les bénéficiaires, les vitres de la porte pliante du garage devraient se situer dans la section du haut et non pas là où elles se trouvent présentement.

[26] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a noté que les vitres de la porte de garage sont rectangulaires et sont munies d'appliqués décoratifs en vinyle pour donner l'impression d'une arche.

[27] Même si l'arche de maçonnerie n'est pas la même que celle montrée au plan, l'arbitre soussigné estime qu'en l'absence de normes précises à ce sujet, la situation ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement et que la qualité, la sécurité et l'utilisation du bâtiment ne sont pas compromises.. Quant au modèle de porte de garage, le bénéficiaire lui-même affirme qu'il a fait un compromis avec l'entrepreneur et a accepté la porte en question sauf en ce qui concerne l'emplacement des fenêtres.

[28] Cependant, si pour réparer les joints de maçonnerie, l'ensemble du mur doit être démolé, il y aurait lieu, lors de la reconstruction de suivre le plan pour établir la courbure de l'arche.

[29] Au point 24, les bénéficiaires estiment que non seulement la main courante doit être changée tel qu'accepté par la Garantie, mais aussi la moulure près des marches qui est tachée et décollée du mur.

[30] À l'audience, la Garantie accepte de faire les travaux requis pour qu'il n'y ait pas de taches sur ladite moulure et qu'elle soit fixée au mur.



[31] Au point 26, isolation et pare vapeur sur la solive de rive au sous-sol et au point 3 de la plainte 2, isolation et pare vapeur sur la solive de rive du premier étage, la Garantie s'engage à faire les travaux requis partout et pas seulement à la partie accessible au sous-sol.

[32] Quant à l'absence de prises téléphoniques (point 33) dans le garage et la salle de cinéma maison, les bénéficiaires affirment que lors de la réception du bâtiment le 11 janvier 2005, les travaux n'étaient pas tous terminés.

[33] Cependant, à l'audience, aucune preuve n'a été faite relativement à ces deux éléments de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.

[34] À l'item 35, les bénéficiaires se plaignent de la présence de taches de silicone ou de colle sur le balcon en fibre de verre de la chambre principale.

[35] Selon les bénéficiaires, la finition de fibre de verre du balcon de la chambre principale a été installée après la réception du bâtiment le 11 janvier 2005, soit le ou vers le 23 juin, de sorte qu'elles n'ont pu faire l'objet d'une dénonciation avant cette date.

[36] Pour l'arbitre soussigné, la situation observée, quelque soit la nature des taches, ne constitue pas une situation conforme aux règles de l'art et la garantie devra prendre les mesures qui s'imposent pour faire disparaître lesdites taches.

[37] Pour ce qui est de la peinture blanche (point 36) débordant sur les plaques de finition des prises de courant et des commutateurs, et pour la peinture de couleur (point 37) débordant sur le cadrage de vinyle des fenêtres, la Garantie s'engage à faire les travaux qui s'imposent pour remédier à la situation.

[38] Comme la Garantie accepte de changer la porte avant, le litige concernant la peinture endommagée autour de la poignée n'a plus d'objet.

[39] Quant aux dépôts blanchâtres (point 40) sur les joints de coulis au plancher de céramique de la douche, les bénéficiaires affirment avoir utilisé, sans succès, tous les produits possibles pour les enlever et qu'il ne s'agit certes pas de dépôt de savon.

[40] À l'audience, la Garantie s'engage à procéder aux travaux requis pour faire disparaître ces dépôts blanchâtres.

[41] Au point 41, les bénéficiaires désirent que la modification d'une ferme de toit dans un pignon à l'arrière soit attestée par le fabricant.

[42] Selon les informations obtenues, M. Dubuc affirme que cette modification est conforme. De plus, lors de son inspection, il n'a décelé aucune défaillance.

[43] L'arbitre soussigné constate qu'aucune disposition du règlement sur le plan de garantie n'oblige l'administrateur à fournir un certificat de conformité pour la situation sous examen de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.

[44] Au point 42, l'administrateur de la garantie estime que l'isolation du mur en bordure de la descente de l'escalier à l'arrière du garage n'est pas requise puisqu'il s'agit d'un mur intérieur.

[45] Les bénéficiaires précisent qu'ils désirent à tout le moins que ce mur soit « fini », c'est-à-dire recouvert de gypse et que lors de la réception du bâtiment, l'entrepreneur a refusé d'inscrire cet élément à la liste des travaux à faire.

[46] Après un examen des plans fait à l'audience tant pas le bénéficiaire que par M. Dubuc de la Garantie, aucune spécification précise n'a pu être retrouvée au plan de construction.

[47] Pour l'arbitre soussigné, la situation actuelle est assimilable à une dispute contractuelle sur laquelle il n'a pas juridiction et maintient la décision de l'administrateur.

[48] Quant au joint de scellant autour du bain (point 43), l'utilisation d'un produit transparent n'a pas donné le résultat escompté et la garantie s'engage à refaire le joint avec un matériau adéquat.

[49] Pour ce qui est de l'isolation thermique du plafond (point 44), le représentant de la garantie, tout en constatant que la situation actuelle rencontre l'exigence minimale de la loi sur l'économie d'énergie, admet que les plans prévoient une isolation supérieure et s'engage à isoler le plafond pour atteindre le facteur R-43.

[50] Après avoir reçu les explications des bénéficiaires, la Garantie admet que les dépôts de mortier (point 50) à quelques endroits sur les allèges des fenêtres ont été dénoncés à l'étape 5 et accepte de procéder aux travaux requis pour les enlever.

[51] Le point 51 est traité dans la présente décision avec le point 2 de la plainte 2.

[52] Le point 52, modèle de la porte de garage a été traité avec le point 19.

[53] Quant aux débris de construction (point 56) laissés sur le terrain des bénéficiaires, l'arbitre soussigné doit maintenir la décision de l'administrateur puisque selon l'article 4.9 du contrat de garantie, qui stipule que ce qui est à l'extérieur du bâtiment tel le terrassement, les piscines, etc..ne sont pas assujetti à la garantie.

[54] Quant au point 1 de la plainte 2 ajouté à l'audience concernant le drain français apparent et endommagé à l'arrière du bâtiment, la Garantie, rendant sa décision à l'audience, accepte de faire les travaux requis pour corriger la situation.

[55] Les bénéficiaires acceptant cette décision, l'arbitre n'a pas à intervenir sur ce point.

[56] Quant au point 2 de la plainte 2, la Garantie, après analyse du rapport de la compagnie Vimat du 29 janvier 2005, s'engage à :

- remplacer le cadre et les moulures de la porte de service du garage,
- changer le cadre et les moulures de la porte entre le sous-sol et le garage,
- au sous-sol, il y a deux portes doubles, la Garantie s'engage à changer celle de gauche,
- à changer le cadre double de la porte de la chambre des maîtres,
- accepte d'ajuster la porte de la salle à dîner et s'il est impossible de le faire, procédera à son remplacement.

[57] Les bénéficiaires acceptant la décision de l'administrateur, l'arbitre soussigné n'a pas à intervenir sur ce point.

[58] Le point 3 de la plainte 2, absence d'isolation et de pare vapeur sur la solive de rive au premier étage a été traité avec le point 26 de la plainte1.

[59] Au point 4 de la plainte 2, les bénéficiaires dénoncent le fait que le coulis de la céramique de la salle de bain se désagrège.

[60] Rendant sa décision à l'audience, la Garantie accepte de réaliser les travaux requis pour corriger la situation.

[61] Les bénéficiaires acceptant la situation, l'arbitre n'a pas à intervenir sur ce point.

[62] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point, l'arbitre soussigné condamne la Garantie à assumer les frais d'arbitrage.

[63] L'arbitre soussigné accorde à la Garantie un délai de 4 mois à compter des présentes pour réaliser l'ensemble des travaux, les parties pouvant cependant convenir de tout autre délai.

Alcide Fournier  
Arbitre

17 février 2006