

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
#: 200634**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.
Dossier #: 060412001**

Philippe Perras
Josée Chartier
Demandeurs

c.
Les Entreprises Réjean Goyette inc.
Intimé

Et
La Garantie des Bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montreal Qc
H3B 4V7

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 2 mai 2006.

Historique du dossier

21 février 2005	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
24 février 2005	Réclamation écrite des bénéficiaires
25 février 2005	Acte de vente notarié entre l'entrepreneur et les bénéficiaires
17 octobre 2005	Liste d'éléments à corriger envoyée par les bénéficiaires à l'entrepreneur et à l'administrateur
13 décembre 2005	Demande de réclamation par les bénéficiaires à l'entrepreneur et à l'administrateur
1 mars 2006	Inspection par l'administrateur
23 mars 2006	Décision de l'administrateur
12 avril 2006	Demande d'arbitrage
2 mai 2006	Désignation de l'arbitre
3 mai 2006	Avis d'audition pour le 10 mai
8 mai 2006	Nouvel avis d'audition pour le 5 juin
5 juin 2006	Audition
8 juin 2006	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Philippe Perras
Josée Chartier
657 Place Forand
Le Gardeur
J5Z 4Z9

ENTREPRENEUR

Les Entreprises Réjean Goyette inc.
544-A Notre-Dame
Repentigny Qc
J6A 2T8

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
(Me Chantal Labelle)
5930 boul. Louis-H Lafontaine
Anjou, Qc
H1M 1S7
Tél: 514 353-9960
Fax: 514 353-3393

Liste des pièces produites au dossier

A) Pièce de l'Administrateur :

Voir cahier des pièces comprenant les onglets **A-1 à A-8** inclusivement.

B) Pièces des Bénéficiaires :

Pièce B-1 portant la date du 4 mars 05

Rapport de l'expertise de l'expert en bâtiment, Armand Germain, concernant la bâtisse des bénéficiaires.

Pièce B-2

3 pages d'un recueil publié par l'association canadienne du ciment en date du 27 janvier 2006.

Pièce B-3

4 pages sur le plancher de ciment provenant d'un recueil **ÉVOLUTION** et mentionnant **(comment réaliser une dalle de béton sans fissures)**

AUDITION DU 5 juin 2006

[1] La visite des lieux et l'audition se sont tenues au domicile des bénéficiaires au 657, rue Forand, Le Gardeur Qc.

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Philippe Perras et Mme Josée Chartier, bénéficiaires.
- b) Ms Luigi De Petrino et Tony Verano, représentants de l'entrepreneur.
- c) Me Chantal Labelle, procureure de l'administrateur
- d) M. Yvan Mireault, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur.
- e) M. Armand Germain, inspecteur agréé, expert en bâtiment, témoin expert pour les bénéficiaires, lequel a déposé son expertise comme pièce B-1.

Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur portant la date du 23 mars 2006 dont voici les points en litige :

«...»

Règlement intervenu entre les parties:

Quant aux points 4 à 12, les travaux devront être complétés d'ici le 31 mai 2006.

4. HAUTEUR DIFFÉRENTE DES DEUX COLONNES (2) DE BRIQUES AU BALCON AVANT

Bien que le bénéficiaire reconnaisse l'uniformité des deux colonnes de briques au balcon avant, il dénonce une différence de hauteur.

Les mesures prises lors de notre visite ont démontré que les bases des deux colonnes érigées sur le balcon avant, lesquelles sont composées de maçonnerie, n'ont pas exactement la même hauteur.

La base de gauche, bien qu'elle comporte le même nombre de rangs de briques, est environ 1 pouce plus courte que celle de droite, éloignée de \pm 4 pieds.

Règlement:

Tel que convenu, entre les parties, l'entrepreneur apportera les correctifs requis afin d'éliminer l'effet de déséquilibre, entre les côtés droit et gauche de l'escalier.

Il précise toutefois que si des interventions doivent être apportées à l'une ou l'autre des colonnes de briques, elles pourraient être légèrement apparentes.

Soulignons que le résultat des correctifs dépend également de l'installation des garde-corps se butant sur chacune d'elle.

5. GARDE-CORPS MAL INSTALLÉS ET ÉGRATIGNÉS AU BALCON AVANT

Les mesures prises lors de notre visite démontrent que les garde-corps protégeant les côtés de l'escalier ne sont pas installés au même niveau.

De plus, le bénéficiaire dénonce le mauvais ancrage de certains éléments.

Règlement :

Tel que convenu entre les parties, l'entrepreneur apportera les correctifs requis afin d'éliminer l'effet de déséquilibre entre le côté gauche et le côté droit de l'escalier.

L'ensemble devra être bien ancré, sans égratignures, et aucun percement ne devrait être visible dans les éléments de maçonnerie.

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 13 À 17 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

Concernant le point 13 qui suit, nous sommes en présence d'une situation apparente qui, contrairement aux exigences du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception.

De plus, tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, la situation décrite au point 13 fut dénoncée par écrit à l'administrateur en date du 19 décembre 2005 alors que le bénéficiaire nous a confirmé avoir constaté les premières manifestations dès après l'occupation des lieux.

Définitivement ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, *La garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

13. REVÊTEMENT DE PLANCHER EN LATTES DE BOIS FRANC DU PALIER DE L'ESCALIER MENANT À L'ÉTAGE NON PARFAITEMENT DROIT

Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclus de la garantie.

Or en ce qui concerne les points 14 et 15 qui suivent, nous sommes effectivement en présence de fissures et de rétrécissements attribuables au comportement normal lors du séchage des matériaux.

Par conséquent, *La garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

15. DALLE DE BÉTON DU GARAGE FISSURÉE À ± 5 ENDROITS DIFFÉRENTS

Les fissures visualisées à la dalle de béton des planchers se forment fréquemment lors du séchage, le nouveau béton rétrécissant dans tous les sens, à la suite de l'évaporation rapide de l'eau contenue dans le mélange.

Dans le cas des dalles en béton sur le sol, la face supérieure est plus susceptible de rétrécir et sécher plus rapidement que la face inférieure, entraînant ainsi des contraintes de traction importante entre les particules.

Cet éloignement des différents éléments composant le mélange de béton entraîne inévitablement des fissures plus ou moins importantes

Concernant le point 17 qui suit, le bénéficiaire n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, de nous démontrer la présence de malfaçons dans les matériaux et la main d'œuvre fournis par l'entrepreneur.

Par conséquent, *La garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

17. 3^E CONTREMARCHE DE L'ESCALIER MENANT À L'ÉTAGE QUI EXCÉDANT LE MUR DE GYPSE ADJACENT

Ce point ne peut être considéré comme étant une malfaçon au sens du Code civil, puisque aucune défectuosité ou défaut de construction n'a pu être relevé.

Les décisions de l'administrateur ont été rendues suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie, adopté conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, R.R.Q., c, B-1.1, r.0.2 et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec....

Yvan Mireault, architecte

Inspecteur-conciliateur

Service d'inspection et de conciliation »

Point 4 et Point 5

- [3] Au point 4 de la décision de l'administrateur, d'abord, ce dernier reconnaît que les colonnes n'ont pas la même hauteur ; ensuite, le soussigné a remarqué que les rampes, au point 5, sont situées, du côté gauche à la deuxième brique du haut de la colonne et, du côté droit à la troisième brique du haut de la colonne. C'est facilement visible, ça saute aux yeux, surtout à l'entrée principale de la maison
- [4] L'entrepreneur devra donc faire les correctifs conformément à l'entente, lors de l'audition, entre les bénéficiaires et l'entrepreneur, à savoir " démanteler et refaire une des deux colonnes pour les amener toutes deux à une hauteur symétrique " selon la suggestion de l'inspecteur agréé Armand Germain, au point 1.1.1 de son rapport d'inspection.
- [5] **PAR CES MOTIFS** l'arbitre,
- [6] **DONNE ACTE** de l'entente intervenue entre les parties
- [7] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs proposés par Armand Germain et à la satisfaction de ce dernier.

- 1- Le plancher du garage est craqué à environ cinq (5) endroits différents et ce sur toute la superficie intérieure du garage. Une des craques traverse même le seuil d'une des portes de garage.
- 2- La contremarche de l'escalier qui monte vers le deuxième étage et qui donne sur le côté ouvert du mur côté cuisine n'est pas bien installée car elle dépasse du mur vers l'avant et on aperçoit le côté non fini sur le côté, ce qui est vraiment apparent et qui n'est pas esthétiquement réussi. Détail que votre représentant m'a signifié qu'il était trop tard pour faire quoi que se soit sauf d'installer une moulure !!?!, pour cacher le défaut. Pourtant j'avais signalé la malfaçon dès le début de la construction de l'escalier.

Une copie de cette lettre sera annexée au formulaire de l'APCHQ lors de l'acte notarié.

Philippe Perras
450-586-4121 »

[14] Il y a aussi lieu de reproduire une lettre du 17 octobre 2005 envoyée à l'administrateur et à l'entrepreneur (pièce A-5) par les bénéficiaires.

« Les entreprises Réjean Goyette inc.
C.c. APCHQ

Lundi 17 octobre 2005
Le Gardeur

À l'attention du service après vente et Réjean Goyette

Suite à l'étape 5, inspection du bâtiment, Nous avons trouvé ensemble plusieurs points à parachever et surtout plusieurs points à corriger ou tout simplement à recommencer.

Je me vois dans l'obligation de vous envoyer cette lettre suite à 3 appels portés à votre service après vente avec toujours la même réponse : nous irons voir ça la semaine prochaine. Alors huit mois plus tard je considère que vous avez eu le temps voulu pour venir finir, corriger ou recommencer vos travaux ou au minimum prendre arrangement avec moi.

Éléments à parachever qui ont été faits mais à corriger :

1^{er} : Colonnes de briques avant pas de la même hauteur, facilement visible à l'œil nu.

2^e : Garde corps (rampe) du balcon avant mal installée et de surcroît graffignée.

Éléments à corriger qui n'ont pas été fait :

1^{er} : Coupe froid côté droit de la porte de garage gauche est tout gondolé.

2^e : La rampe d'escalier qui monte au 2^e étage est à remplacer au complet car elle a été trouée et craquée par celui que vous avez envoyé pour la solidifier.

3^e : La 3^e contre-marche est à corriger car elle excède du mur auquel elle vient se joindre et je ne parle pas ici de camoufler la malfaçon par une moulure décoratrice.

4^e : Le plancher du garage est craqué sur toute sa surface (on ne parle pas ici de petite fissure normale) avec des craques qui vont jusqu'à l'extérieur au milieu du seuil des 2 portes de garage.

5^e : Bardeaux au-dessus de la 2^e porte de garage cassé.

6^e : Plusieurs panneaux de vinyle sont mal clipper ensemble.

Élément découvert par la suite :

1^{er} : Les joints de brique sur la façade ne sont pas bien remplis à plusieurs endroit.

2^e : Il manque des briques pour boucher l'entrée au grenier par l'extérieur à côté de la porte d'entrée.

3^e : La porte de la chambre principale ne ferme plus.

4^e : Les joints de céramique autour du bain sont craqués et une céramique se détache.

5^e : Plusieurs panneaux de vinyle gondolent avec la chaleur, a plusieurs endroit autour de la maison.

6^e : La sortie pour l'évacuation de l'air vers l'extérieur de l'échangeur d'air ne ferme pas bien et fait gondoler le mur.

7^e : Lorsque vous avez fait recommencer la brique sur le mur au-dessus des portes de garage, votre sous-contractant à échappé des briques et endommager les 2 portes de garage.

8^e : Le bois du plancher de palier entre l'étage 1 et 2 est mal installé car il a fallu que votre installateur sable en angle le plancher pour camoufler qu'il est croche vis-à-vis du seuil de la marche.

9° : Le bas du châssis du sous-sol à côté du panneau électrique est tout gondolé.

10° : Le crépit de la première contre-marche extérieur est craqué.

11° : Le plafonnier au-dessus de la salle à manger n'est pas à l'endroit ou nous avons convenu.

Vous avez quinze (15) jours pour corriger la situation ou je serai dans l'obligation de porter plainte à l'APCHQ et si besoin est, de porter la cause devant les tribunaux.

Philippe Perras
450 657-4486 »

[15] Par souci de transparence, l'administrateur aurait peut-être dû noter la disparité de dates entre l'envoi des pièces A-2 (21 février 2005), A-3 (24 février 2005), et leur prétendue réception par l'APCHQ (19 décembre 2005) à cause du long délai entre les deux dates.

[16] Dans ce cas-ci, ce n'est pas la date inscrite à la formule de réclamation de l'administrateur (pièce A-6) qui détermine la date de dénonciation. Le Règlement se veut une formule simplifiée, accélérée et pour la protection du consommateur. Quid de l'étape 5? Quid des dénonciations écrites des 21 et 24 février 2005?

Point 15

[17] Au point 15, l'arbitre en vient à la conclusion que les bénéficiaires ont dénoncé par écrit les fissures le 24 février 2005 ainsi qu'il appert à la pièce A-3. Les bénéficiaires sont donc couverts par la Garantie.

[18] Le soussigné a pu constater qu'il ne s'agit pas de fissures de rétrécissement, mais plutôt de fissures assez importantes. Selon la preuve testimoniale, il y avait 5 fissures lors de la réception du bâtiment et il y en a maintenant 9. La preuve a été faite qu'elles sont progressives.

- [19] Le témoin Germain trouve que des fissures sont normales, mais dans le présent cas, la quantité est anormale.
- [20] L'inspecteur-conciliateur dans son témoignage, déclare qu'en Ontario, la tolérance des fissures peut aller jusqu'à _ de pouce.
- [21] L'arbitre, prenant en considération le rapport d'inspection et le témoignage de l'expert Armand Germain, conclut qu'il y a un problème peut-être pas très grave, mais il y a définitivement une quantité anormale de fissures et au moins l'une d'elles traverse le seuil de la porte de garage.
- [22] L'inspecteur-conciliateur a déclaré que M. Germain aurait dû faire une analyse plus poussée et l'arbitre est du même avis.
- [23] En conséquence, l'arbitre conclut à une analyse plus poussée, à des correctifs, s'il y a lieu, sous la supervision de M. Armand Germain.
- [24] **PAR CES MOTIFS.** l'arbitre,
- [25] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire faire une analyse plus poussée, de faire les correctifs s'il y a lieu, et de faire approuver les travaux par M. Armand Germain s'ils se sont avérés nécessaires.

Point 17

- [26] Ce point a été dénoncé par écrit en date du 24 février 2005 ainsi qu'il appert à la pièce A-3 et à nouveau il a été dénoncé le 17 octobre 2005 ainsi qu'il appert à la pièce A-5. Par ailleurs, en plaidoirie, la procureure admet que la dénonciation a été faite à la réception. En conséquence, il y a lieu d'examiner s'il s'agit d'une malfaçon au sens du Code civil ou non.
- [27] Or l'inspecteur-conciliateur qui est architecte ne voit pas là une malfaçon et l'expert des bénéficiaires ne manque pas de dire qu'il est perfectionniste en ce qui concerne les escaliers. Le soussigné n'aurait pas découvert ce point si on ne lui avait pas montré et l'endroit et l'imperfection.

[28] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,

[29] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

COÛTS

[30] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie, de même que les frais d'expertise de M. Armand Germain selon l'article 124 du Règlement.

Montréal, 8 juin 2006



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)