

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

---

Entre

**Houman Yahyaei**  
Bénéficiaire demandeur

Et

**9119 Québec Inc. (Habitation Vally)**  
Entrepreneur

Et

**La Garantie Qualité-Habitation du Québec inc.**  
Administrateur de la garantie

N° dossier Garantie : 21205-2

N° dossier SORECONI : 060529001

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	M. Jacques E. Ouellet
Pour les bénéficiaires :	M. Youman Yahyaei
Pour l'entrepreneur :	M. Steve Fortin, Président et M. Yvon Michaud, Gérant de projet
Pour l'administrateur :	Me Avelino De Andrade, Avocat, et M. Normand Pitre, Conciliateur Inspecteur
Date d'audience :	Le 3 août, 2006
Lieu d'audience :	Domicile du demandeur
Date de la décision :	27 août, 2006

---

[1] Le 29 mai 2006, le bénéficiaire formule une demande d'arbitrage afin d'en appeler de la décision de l'administrateur du plan de garantie, rendue le 31 mars 2006, relativement au crépi sur les contremarches de l'escalier en façade.

[2] En guise d'ouverture, les participants peuvent immédiatement visionner la situation constituant l'unique item à l'ordre du jour de la séance arbitrale.

[3] À l'évidence, le crépi apposé aux contremarches s'est détaché des surfaces verticales, en grande proportion.

[4] En conséquence, l'arbitre devra statuer sur la pertinence et le bien-fondé de la plainte du bénéficiaire et rendre une décision dans les meilleurs délais.

## **PREUVE ET ARGUMENTATION DES PARTIES**

[5] Le bénéficiaire appelant, M. Yahyei, énonce d'abord qu'il acheta la maison qu'il habite en mai 2004, et que depuis il eut des problèmes de crépi, en particulier.

[6] Il indique qu'il formula une réclamation écrite auprès de l'Administrateur du plan, le 24 novembre 2005, afin de dénoncer le problème du crépi sur les contremarches de l'escalier en façade.

[7] Il ajoute, par ailleurs, que dans une réclamation antérieure, le 25 mai 2004, il avait fait état pour la première fois du problème de crépi sur le côté gauche de l'escalier de béton. Le problème relié à l'objet du présent arbitrage ne s'était pas encore manifesté.

[8] Me De Andrade intervient et demande à l'appelant si le conciliateur Beausoleil, lors de ses visites, lui aurait dit de mettre du sel sur les marches de l'escalier de béton en façade. L'appelant répond dans la négative.

[9] Il ajoute alors que lors de la première année, il utilisa du sel uniquement sur les pavés menant aux marches. Par contre, la deuxième année, il en mit sur les marches, par souci de sécurité, son épouse étant enceinte. Il affirme enfin qu'il était indiqué sur le sac de sel, de ne pas utiliser le premier hiver suivant la fin de la construction.

[10] Me De Andrade dépose trois (3) copies de photographies prises par M. Pitre lors de son inspection du 7 mars 2006. Une première montre un sac de produit de déglçage dont le contenu aurait été utilisé par le bénéficiaire l'hiver précédent.

[11] Les deux (2) autres permettent de voir des marches du palier de façade, sur lesquelles on voit de l'eau ou des surfaces mouillées, ainsi que des amoncellements vraisemblablement de sel.

[12] En argumentation, le bénéficiaire appelant mentionne qu'il fit l'achat de sa maison en mai 2004.

[13] Le travail de pose du crépi fut exécuté à l'été et début d'automne. Il avance que ce travail fut fait par une personne «pas nécessairement compétente pour sa maison.»

[14] Il dit avoir fait des efforts la première année pour ne pas endommager le crépi. Il affirme à nouveau ne pas avoir utilisé du sel la première année, ajoutant que l'entrepreneur n'avait pas d'évidences à l'encontre de son affirmation.

[15] En mars 2006, première visite de M. Pitre. Le bénéficiaire prétend que celui-ci n'a pas constaté les mêmes problèmes identifiés par M. Beausoleil. Il a manqué de mentionner des problèmes contenus dans le rapport Beausoleil.

[16] Enfin, il affirme avoir dénoncé tous ses problèmes à la fin du premier hiver. Il ne voit pas la validité des refus.

[17] Me De Andrade demande à l'appelant quand eût-il constaté le problème qui nous occupe. Ce dernier répond l'avoir fait en avril 2005. Le procureur dépose alors une copie d'une lettre du bénéficiaire datée du 16 mars 2005 et reçue au bureau de la garantie le lendemain, 17 mars 2005, signalant que dans cette lettre, il n'y avait aucune mention du problème faisant l'unique objet du présent arbitrage.

[18] Débutant son argumentation, il établit que le problème ne fut jamais dénoncé avant que M. Pitre ne devienne responsable du dossier, soit en mars 2006.

[19] Quel témoignage est le plus probant? Selon le document soumis en preuve par l'administrateur du plan, une lettre des bénéficiaires à M. Sylvain Beausoleil, le problème du crépi posé aux contremarches de l'entrée principale de la maison n'est aucunement mentionné.

[20] L'appelant n'a pas rempli son fardeau de preuve. Il avait à démontrer le mauvais travail; il ne l'a pas fait. La demande d'arbitrage n'est pas justifiée.

[21] À son tour, l'entrepreneur émet l'opinion à l'effet que le sel est utilisé seulement s'il y a de la glace. Le ciment absorbe l'eau, car il n'est pas complètement étanche. Le problème est que le bénéficiaire a mis trop de sel.

[22] En conclusion, l'appelant reproche à l'administrateur de dire qu'il n'y avait pas de problème en mars 2005, vu qu'il ne fut pas dénoncé. Mais, de toute évidence, le problème était là. Il n'a pas utilisé de sel la première année; il jure n'en avoir pas acheté alors.

[23] Il affirme que le crépi ne s'est pas effrité ailleurs sur les côtés de la maison. Enfin,

il précise que les photographies déposées comme évidence montrent l'état en mars 2006, et non 2005.

[24] Enfin, le procureur de l'administrateur du plan de garantie soumet que le bénéficiaire a aggravé la situation en 2006, comparé à 2005, car le sel a agi d'avantage en 2006.

## **DÉCISION**

[25] Le verdict que le soussigné doit rendre, ne peut s'appuyer que sur les éléments de preuve et d'évidence présentés en audition.

[26] Le bénéficiaire appelant a opté volontairement sur une défense de sa décision de recourir à l'usage de sel, afin de faire fondre neige et glace s'accumulant sur le trottoir d'entrée et aux marches en façade de son domicile.

[27] Ce choix est louable, considérant qu'il était motivé par le souci de prévenir blessures et autre sérieux accident à son épouse enceinte.

[28] Toutefois, l'arbitre doit rendre une décision en conformité avec le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[29] Ce règlement lui incombe de statuer exclusivement sur des décisions rendues par l'administrateur du plan.

[30] En l'occurrence, il peut y avoir présomption à l'effet que la décision du bénéficiaire appelant ait pu causer ou, à tout le moins, contribuer à la détérioration du crépi apposé aux marches de façade de la maison.

[31] En conséquence, l'arbitre soussigné rejette la réclamation du bénéficiaire appelant.

## **CONCLUSION**

[32] En conformité avec l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie, et considérant que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur l'unique aspect de sa réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage.

[33] À cet effet, l'arbitre ordonne à l'appelant d'acquitter la somme de 100.00\$ devant être facturée par l'organisme d'arbitrage autorisé, le solde du montant facturé étant à la

charge de l'administrateur du plan de garantie.

Fait et daté à Montréal, le 27 août 2006

Jacques E. Ouellet, arbitre

## RÉSUMÉ

Le bénéficiaire appelant formula une réclamation non conforme au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. L'arbitre n'avait alternative que de rejeter sa réclamation. Les coûts de l'arbitrage sont partagés entre l'administrateur du plan et le bénéficiaire appelant.