

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : 060529002  
(0022481 QH)

MONTRÉAL, le 15 juin 2007

---

ARBITRE : Marcel Chartier

---

**Philippe Frenette**

Bénéficiaire

c.  
**Construction Robert Quirion Inc.**

Entrepreneur

et  
**La Garantie Qualité Habitation Inc.**

Administrateur de la garantie

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 7 juin 2006.

### Historique du dossier

25 avril 2002	Contrat entre le bénéficiaire et l'entrepreneur
10 septembre 2002	Réception du bâtiment
20 avril 2006	Décision de l'arbitre Claude Desmeules, ingénieur
5 mai 2006	Date de l'inspection de l'administrateur
18 mai 2006	Rapport d'inspection
7 juin 2006	Désignation de l'arbitre
3 août 2006	Projet d'entente
12 juin 2007	Audition
14 juin 2007	Décision

## Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

Philippe Frenette

ENTREPRENEUR

Construction Robert Quirion inc.  
2810 47<sup>ième</sup> rue Nord  
St-Georges de Beauce  
Québec  
G5Y 5B7

ADMINISTRATEUR

La Garantie Qualité Habitation du  
Québec inc.  
(Me Stéphane Audy)  
375 rue Verdun 2<sup>ième</sup> étage  
Québec, QC, G1N 3N8  
Courriel: [stephane.audy@lkdnet.com](mailto:stephane.audy@lkdnet.com)  
Tél. : (418) 687-1992  
Tel : 1 800 463-5260  
Fax : (418) 688-3220

## AUDITION DU 12 juin 2007

- [1] La visite des lieux et l'audition se sont tenues au domicile du bénéficiaire
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Philippe Frenette, bénéficiaire.
  - b) Me Stéphane Audy, procureur de l'administrateur
- [3] L'entrepreneur était absent ; il avait été dûment avisé.
- [4] Le bénéficiaire vient en arbitrage d'une décision de l'administrateur portant la date du 18 mai 2006 dont voici les points en arbitrage:

### «RAPPORT D'INSPECTION

**Date** : 18 mai 2006      **Dossier** : 0210574

### IDENTIFICATION DES PARTIES

**Propriétaire** : Monsieur Philippe Frenette

**Entrepreneur** : Constructions Robert Quirion inc.

### COORDONNÉES

Adresse de l'unité : 255, rang 1, Ste Rose de Watford, G0R 4G0

Réception : 10 septembre 2002 Date de l'enregistrement de l'unité :

6 mai 2002

Date de la réclamation : 12 avril 2006 Date de l'inspection : 5 mai 2006

Présences : M. Philippe Frenette et MM Jean-René Arelle et Robert Linteau de Qualité-Habitation

---

### PLAINTE(S) FORMULÉE(S)

1. Solage de la maison fracturé

2. Fissures sur le plancher du sous-sol
3. Drainage autour de la maison
  - a) Il n'y a pas 12" de concassé sur les drains ;
  - b) Il n'y a pas de sable en quantité suffisante sur les drains

.....

#### **DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR**

Point 1. Il y a plusieurs microfibrilles sur la fondation même de la maison et ces fissures sont non seulement microscopiques mais reliées au phénomène de retrait du béton : une documentation technique est jointe au présent rapport pour expliquer ce phénomène qui est propre à tout ouvrage de béton. Il en est de même pour le joint entre les murets qui soutiennent les galeries avant et arrière lequel joint de construction se trouve entre le muret et le mur de fondation. Ce travail entre les murets de support en béton est conséquent à l'aménagement non complété du terrain et le type de remplissage effectué qui, en subissant les effets du gel et du dégel fait fissurer la jonction du béton : toutefois, ces fissures sont sans conséquences puisque l'armature du béton assure le liaisonnement de deux parties.

Nous n'avons remarqué aucun problème résultant de ce fait si ce n'est que le terrassement brut effectué permet l'accumulation de l'eau près des fondations sous les galeries. Considérant que l'entrepreneur n'était pas responsable du remplissage et de la fourniture des matériaux de remplissage, nous ne pouvons le responsabiliser pour ces anomalies, même si nous les considérons normales par leur emplacement : l'aménagement avec pente vers l'extérieur des fondations est cependant primordial pour l'égouttement de l'eau de ruissellement.

Deux fissures plus importantes situées pour l'une à la jonction du mur de support près de l'entrée du sous-sol et l'autre dans la partie droite arrière de la maison sur le mur de support de la galerie sont directement reliées à la poussée des terres environnantes, lesquelles devraient être constituées de sable ou de pierre concassée pour éviter justement les poussées par du matériel gélif; encore là, la nature et l'épaisseur du remplissage étant de la responsabilité d'un autre que l'entrepreneur, ce dernier ne peut être tenu responsable pour ce phénomène.

Point 2. Les fissures rencontrées et visualisées sur le plancher du sous-sol dans une partie basse du sous-sol nous sont apparues stables et en relation directe avec le phénomène de retrait expliqué dans la documentation technique ci-jointe. La seule intervention de l'entrepreneur à ce stage-ci serait de colmater ces dernières pour assurer un fini uniforme, mais la

garantie ne peut l'exiger puisque l'assèchement des matériaux est exclu de la garantie à l'article 6.7.2 du contrat de garantie.

Point 3 a. La plainte pour la pierre concassée qui n'est pas de 12" a déjà fait l'objet d'une décision à notre rapport du 20 novembre 2002 à l'article 16 et aucun problème n'a été noté suite à cette constatation. De plus, cet état de fait était visible avant que le client ne procède au remplissage et si toutefois nous en arrivions à la conclusion qu'il s'agisse d'une « vice caché », cette couverture n'est plus en force depuis le 10 septembre 2005, car plus de trois (3) années se sont écoulées depuis la prise de possession.

Point 3 b. Le remplissage et le sable n'étant pas de la responsabilité de l'entrepreneur, car hors contrat, nous ne pouvons retenir cette réclamation traitant du manque de sable sur les drains.

.....  
.....

#### 1-b Pas de pierre granitique dans le béton

Contrairement à l'opinion émise sur ce point, la pierre utilisée dans les carrières de Beauce et de Bellechasse sont des composantes de pierre de granit et c'est pour cette raison que le terme « pierre granitique » est employé dans les formules de mélange de béton. La définition officielle de granitique dans le dictionnaire est : « *qui est de la nature du granit* » et c'est exactement ce qu'on retrouve dans le béton fourni sur le chantier. Contrairement à l'échantillon montrée sur place par le client, il ne peut s'agir de granit « pur rose » à l'état original tel que présentée, car cette alternative ne serait aucunement logique et monétairement impensable à réaliser. Aucune intervention de la garantie.

Il est espéré que les parties concernées comprendront que l'administrateur statue en fonction des pouvoirs qui lui sont attribués par le règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Nous retournons par le même envoi le chèque de dépôt de 100.00\$ au client.

Robert Linteau,  
Conciliateur»

[5] La présente audition devait avoir lieu le 10 août 2006 ; elle a été remise et voici la lettre que le soussigné envoyait aux parties le 11 août 2006 :

« Trois- Rivières, le 11 août 2006

À : Me Stéphane Audy , M. Philippe Frenette , M. Robert Quirion

Re: Dossier Soreconi # 060529002

Lors de 2 entretiens téléphoniques, le bénéficiaire a demandé une remise de l'arbitrage.

Dans une entente manuscrite du 3 août 2006 entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, les parties demandent de surseoir à l'arbitrage du 10 août 2006.

Voici les termes de la susdite entente manuscrite:

*« Soreconi  
800 Boul. René Lévesque  
Bureau 2450 Montreal H2Z 1B1  
A/S M. Jacques Ouellet*

*Objet : Arrêt de la procédure arbitrale Re : 060529002*

*Monsieur*

*Je demande par la présente de surseoir à l'arbitrage prévu le dix de ce mois à mon domicile.*

*Il y a entente entre mon contracteur (M. Robert Quirion et moi-même (Demande du contracteur )*

*Je n'accepterai aucune facturation. Elle doit être envoyée s'il y en avait une à M. Robert Linteau du plan de garantie tel que stipulé par lui-même.*

*Je vous demande d'informer M. Marcel Chartier*

*Robert Quirion*

*Philippe Frenette*

*P.S. Demande d'arbitrage en Mai 2006 »*

Dans une entente dactylographiée en date du 3 août 06, le bénéficiaire convient de retirer sa plainte déposée au Centre Canadien d'Arbitrage concernant deux (2) ailes de galerie fissurée.

Voici la teneur de la susdite entente dactylographiée.

**«Entente**

Intervenue

entre:

Monsieur *Philippe Frenette*  
255 rang 1 est  
Sainte-Rose-de-Watford

et:

*Construction Robert Quirion Inc.*  
2810 47<sup>ième</sup> rue nord  
Saint-Georges-Ouest

Les deux parties conviennent de ce qui suit:

- Monsieur *Philippe Frenette* retire sa plainte déposée au Centre Canadien d'Arbitrage concernant deux (2) ailes de galeries fissurées.

- *Construction Robert Quirion Inc* s'engage en contrepartie à faire à ses frais les réparations nécessaires aux deux (2) ailes de galerie fissurées, c'est-à-dire:

déplacer la galerie en bois de façon à pouvoir travailler correctement

enlever la première aile de galerie fissurée et en faire une autre en remplacement

faire les réparations nécessaires à la deuxième aile de galerie

réparer la fissure au solage (près du bout de la première aile)

assurer un drainage et une isolation contre la gelée aux deux (2) ailes de galerie

remplacer la galerie en bois telle qu'elle était avant ces travaux

prévoir des imprévus

Signé à Ste-Rose-de Watford ce troisième jour d'août 2006.

Philippe Frenette  
Construction Robert Quirion »

L'entente dactylographiée ne concerne pas la décision de l'administrateur (Qualité-Habitation) en date du 18 mai 06, mais plutôt une plainte déposée au Centre Canadien d'Arbitrage concernant deux (2) ailes de galerie.

Quant à l'entente manuscrite, elle concerne notre dossier 060529002, l'on n'y trouve qu'une demande d'arrêt de la procédure arbitrale et une demande de surseoir à l'arbitrage, suite à une entente entre le bénéficiaire et l'administrateur à la "demande du contracteur".

Notre dossier 060529002 est encore vivant, car il n'y a pas eu de désistement mais plutôt une demande de surseoir. Et j'avais demandé au bénéficiaire de me faire parvenir un désistement de sa part en même temps que son entente (dans notre dossier, bien sûr) avec l'entrepreneur pour éviter l'audition du 10 août 2006.

En résumé, pour fermer ce dossier 060529002, il faut:

1<sup>e</sup> une entente écrite entre le bénéficiaire et l'entrepreneur

2<sup>e</sup> un désistement de la part du bénéficiaire sur sa demande d'arbitrage.

En retour, s'il y a lieu, j'entérinerai l'entente qui pourra, le cas échéant, être homologuée par la Cour.

Autrement, je fixerai une nouvelle date d'audition.

Finalement, peut-être est-il bon de rappeler aux parties l'article 140 du Règlement qui stipule:

"Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement."

Veillez agréer l'expression de mes sentiments distingués.

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive, flowing style.

Marcel Chartier, arbitre »

[6] L'arbitre croit avoir le devoir de souligner que le bénéficiaire, en cours d'audience, s'est trouvé tourmenté par le procureur de l'administrateur, s'est fâché contre ce dernier à trois reprises en lui donnant ordre avec grand dépit de sortir de la maison. Le calme est revenu à chaque fois et l'on a pu continuer l'audition sur les cinq points en arbitrage devant le soussigné, selon le formulaire de demande d'arbitrage.

## **1) Solage fracturé**

[7] Sur ce point le bénéficiaire a produit, comme pièce B-1, une facture de l'entreprise d'excavation SC Loubier à Construction Robert Quirion au montant de 1 345.79\$. Sur cette facture on peut lire : « Chez Philippe Frénette, pour excavation seulement et non remblaiyé (sic) et terrain imbibé d'eau et écoulement de vase. Sur appel de Robert Quirion. Payé»

[8] Sur objection du procureur de l'administrateur, l'arbitre a accepté cette pièce sous réserve. Pour soutenir son objection, le procureur de l'Administrateur a produit, comme pièce A-1, une décision de l'arbitre Claude Desmeules, ing., en date du 20 avril 2006 où il a lu : « Plusieurs items étaient exclus du contrat d'entreprise tels l'excavation, le bois de charpente, l'électricité, le puits, la fosse septique, le champ d'épuration, un mur coupe gelée près de la porte au sous-sol, la peinture, le revêtement du sol, la terre de remblai et le sable. De plus, le terrain appartenait déjà au Bénéficiaire. » Or cette décision de l'arbitre Desmeules n'a pas fait l'objet d'une révision judiciaire. Elle fait force de "chose jugée" selon le procureur de l'Administrateur. Et c'est exact, en droit, selon le soussigné.

[9] À tout événement, la maison est bâtie sur un terrain en pente assez prononcé descendant vers la route à l'avant et vers un ruisseau situé sur le côté droit de la maison en regardant de face. Les remarques du conciliateur Robert Linteau à l'effet que l'entrepreneur n'était pas responsable du remplissage et de la fourniture des matériaux de remplissage est pertinente et fait en sorte qu'il soit impossible à l'arbitre de faire un changement à la décision motivée du conciliateur sans que le bénéficiaire produise une expertise pouvant contredire la décision de l'administrateur. Le procureur de l'Administrateur a aussi ajouté qu'il n'y a aucune preuve d'instabilité et aucun dommage par expertise. Comme le bénéficiaire a

soulevé des inquiétudes pour le futur, le procureur de l'Administrateur a souligné que l'arbitre ne pouvait rendre une décision sur des inquiétudes du bénéficiaire mais sur un dommage réel et actuel. L'arbitre est d'avis que le procureur de l'administrateur a raison en droit.

- [10] Le bénéficiaire a allégué que les fissures du solage présentaient des vices d'instabilité parce que les tuiles de céramique dans le hall d'entrée sont cassées d'une part et que il y en avait aussi dans la salle de bain en haut. Ce sont des allégations pour lesquelles aucune expertise n'a été produite et sur lesquelles l'entrepreneur n'avait aucun contrôle puisque la pose de la céramique était hors contrat (voir page 2 de la décision Desmeules), et faite par un sous-traitant du bénéficiaire.
- [11] Finalement, il n'y a aucune preuve qu'il ne s'agisse pas de fissures de retrait, tel que mentionné par le procureur de l'administrateur dans sa plaidoirie.
- [12] **EN CONSÉQUENCE**, la décision de l'administrateur, quant au solage fracturé, est maintenue.

## **2) Plancher de sous-sol fracturé**

- [13] Le bénéficiaire a témoigné qu'il ne s'agit pas de micro fissures, au sous-sol, car au cours de l'hiver, il a noté des craques de 1/2". Malheureusement, dit-il, il n'a pas pris de photos. À date, il n'y a pas eu d'infiltration d'eau, d'après lui, il y a une croyance raisonnable qu'il puisse y en avoir dans le futur.
- [14] Le procureur de l'administrateur a plaidé à nouveau qu'il s'agit, quant à lui, de fissures de retrait et qu'il n'y a aucune preuve d'instabilité et/ou de dommage. De plus l'arbitre est d'avis que le bénéficiaire aurait dû, par ailleurs, établir, par expertise, son opinion.
- [15] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre conclut, tout comme le conciliateur, qu'il n'y a pas de preuve que les fissures puissent être le résultat d'autre chose que l'assèchement des matériaux, ce qui est exclu de La Garantie à l'article 6.7.2 du contrat. La décision de l'administrateur est donc maintenue.

### **3) Il n'y a pas 12" de concassé sur les drains**

- [16] Sur ce point, l'arbitre est du même avis que le conciliateur Linteau à l'effet que la garantie n'est plus en force depuis le 10 septembre 2005 car plus de trois années se sont écoulées depuis la prise de possession. Qui plus est, la plainte pour la pierre concassée a déjà fait l'objet d'une décision de l'Administrateur en date du 20 novembre 2002.
- [17] Le bénéficiaire lui-même mentionne aussi que, tout de suite en 2002, il ne s'est pas traîné les pieds pour faire des représentations sur ce point. Il en avait parlé à l'entrepreneur, M. Quirion, mais ce dernier prenait le tout à la légère et, en d'autres termes, il ne voulait pas prendre d'ordre du propriétaire car il se disait le Maître d'œuvre. Il s'est senti pris dans un étau, dans un carcan, car il n'aurait jamais accepté qu'on "renhausse" (sic) sa maison avec de la roche.
- [18] La décision de l'arbitre Desmeules (20 avril 2006) s'applique ici.
- [19] **EN CONSÉQUENCE**, puisqu'il y a "chose jugée" par la décision de l'arbitre Desmeules d'une part, et puisque la Garantie de l'administrateur n'est plus en force d'autre part, la décision de l'administrateur est maintenue.

### **4) Il n'y a pas de sable en quantité suffisante sur les drains**

- [20] Lorsque le bénéficiaire a fait sa preuve, il avait décidé de retirer sa demande d'arbitrage sur ce point. Toutefois, en plaidoirie, le bénéficiaire revient à la charge pour dire qu'il n'a pas eu de sable. Or la décision de l'arbitre Desmeules, en date du 20 avril 2006, mentionne au 2<sup>ième</sup> paragraphe que le revêtement du sol, la terre de remblai et de sable, sur ce terrain appartenant déjà au bénéficiaire étaient exclus du contrat. D'où, en droit, la décision Desmeules fait force de "chose jugée", même si, aujourd'hui, le bénéficiaire nie ces exclusions.
- [21] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre maintient la décision de l'administrateur.

## 5) Pas de pierre granitique dans le béton

- [22] Sur ce point, le bénéficiaire a déclaré qu'un camion de granite, dans ce coin, ce n'est pas cher. De toute façon, dit-il, il a payé pour de la pierre granitique et son contrat doit être respecté car c'est sacré pour lui. Selon lui, la pierre granitique assure une meilleure cohésion de béton-pierre. Finalement dit-il, j'ai payé pour cela et c'est ce que je veux. Il n'y pas de problèmes ni de dommage actuellement, mais qu'arrivera-t-il dans cinq ans, ajoute t'il.
- [23] Dans son témoignage, le bénéficiaire a aussi déclaré qu'il s'y connaissait en pierre car il donne le cours en roche et minéraux. D'après lui, ce qu'il y a dans le béton c'est de l'andésite avec brèche volcanique.
- [24] Toutefois, 5 ans après la construction de sa maison, le bénéficiaire reconnaît qu'il n'a aucun dommage, que le béton a une bonne adhésion.
- [25] Il savait ou aurait dû savoir, selon son expérience, le mélange utilisé régulièrement en Beauce dans la construction. À nouveau, le bénéficiaire n'a produit aucune expertise ou témoignage de gens de métier à l'effet qu'il aurait pu être berné sur la qualité. Il admet même que le béton est bon mais il ne serait pas de la qualité mentionnée à son contrat. Or cette preuve n'a pas été faite.
- [26] **EN CONSÉQUENCE**, l'arbitre maintient la décision motivée de l'administrateur.
- [27] L'arbitre,
- [28] **RÉSERVE** les recours des parties devant un Tribunal de droit commun s'il y a lieu.

## LES COÛTS

- [29] En ce qui concerne les frais, comme le bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, l'arbitre doit répartir les coûts selon l'article 123.
- [30] En conséquence, les frais de l'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, sont partagés entre le bénéficiaire pour une somme de 100\$, et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, 15 juin 2007



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)