

# 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

**M. Pierre Pelletier**  
Bénéficiaire

Et

**C=BO2 Inc.**  
Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 054025-3

N° dossier SORECONI : 061227001

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Élie Sawaya
Date(s) d'audience :	7 mai 2007
Lieu d'audience :	St-Jérôme
Date de la décision :	15 mai 2007

---

## **Identification des parties**

### **Bénéficiaire :**

M. Pierre Pelletier  
1041, rue Touchette  
St-Jérôme, Qc  
J5L 2L7

### **Entrepreneur :**

C=BO2 Inc.  
114, Chemin des Buttes  
St-Hippolyte, Qc  
J8A 1A7

### **Administrateur :**

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, Boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

**Mandat :** L'arbitre soussigné a reçu son mandat de Soreconi le 2 février 2007.

**Historique du dossier :**

4 juin 2003 :	Contrat d'entreprise
29 septembre 2003 :	Avis de dénonciation par le bénéficiaire
16 janvier 2004 :	Rapport d'inspection
5 février 2004 :	Demande d'arbitrage
15 mars 2005 :	Deuxième plainte du bénéficiaire
17 mai 2004 :	Nomination de l'arbitre
3 juin 2004 :	Rapport d'inspection portant sur la plainte 2
23 juin 2004 :	Deuxième demande d'arbitrage
8 juillet 2004 :	Décision arbitrale sur la recevabilité de la première demande d'arbitrage
7-8 juillet 2005 :	Visite des lieux et audience
27 juillet 2005 :	Décision arbitrale
10 mai, 9 et 11 juillet et 17 août 2005 :	Avis de dénonciation par le bénéficiaire
17 août 2005 :	Inspection du bâtiment
14 septembre 2005 :	Rapport d'inspection
28 novembre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
1 <sup>er</sup> décembre 2005 :	Deuxième convocation des parties à l'arbitrage
9-10 février 2006 :	Conférence préparatoire, visite des lieux et audience
9 mars 2006 :	Décision arbitrale
16 novembre 2006 :	Inspection supplémentaire du bâtiment

23 novembre 2006 : Décision de l'administrateur  
19 décembre 2006 : Demande d'arbitrage  
2 février 2007 : Nomination de l'arbitre  
27 février 2007 : Convocation des parties pour l'audience le 14 mars 2007  
3 mars 2007 : Convocation des parties pour audience du 7 mai 2007  
7 mai 2007 : Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes sont présentes :  
M. Pierre Pelletier, bénéficiaire,  
M. Michel Hamel, inspecteur de l'administrateur,  
Me Élie Sawaya, procureur de l'administrateur,  
M. Sylvain Léonard et Michel Mailhot, entrepreneur ayant effectué des travaux pour l'administrateur.

[2] À la conférence préparatoire est dressée la liste des points en litige, à savoir :

- une allège de la fenêtre du salon est teinte différemment des autres,
- la céramique de la salle de bain émet un craquement à un endroit,
- l'escalier intérieur et sa structure ne sont pas conformes aux règles de l'art,
- à l'étage, il y a un espace trop grand entre une porte et le plancher.

[3] Les parties conviennent d'ajouter un autre point à cette liste mais qui n'a pas fait l'objet d'une décision de l'administrateur, soit la coloration des joints de la pierre en façade de la maison.

[4] Pour donner juridiction à l'arbitre, l'administrateur rend une décision verbale, à savoir que la teinte des joints de mortier de la pierre est tout à fait acceptable et refuse la demande du bénéficiaire.

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

### **Allège de la fenêtre :**

[6] Le bénéficiaire mentionne que lors de la pose des nouvelles allèges de la fenêtre du salon, l'entrepreneur en a installé une qui n'est pas de la même couleur que les autres.

[7] Selon lui, lorsque l'on se place dans l'entrée avant, on peut voir que le dessus de l'allège n'est pas tout à fait de la même teinte que l'autre.

[8] Pour M. Hamel de la Garantie, il est normal que la teinte de la pierre dans laquelle est taillée l'allège varie quelque peu d'une pierre à l'autre.

[9] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu observer que lorsqu'on se place en face de la maison, à une distance de 7 à 10 pieds, il n'est pas possible de distinguer la différence des teintes des allèges de la fenêtre du salon.

[10] Dans les circonstances, cette demande du bénéficiaire ne peut être accordée.

### **Tuiles céramiques à la salle de bain**

[11] Le bénéficiaire mentionne que la tuile céramique de la salle de bain émet un craquement lorsque l'on marche à un endroit précis.

[12] À la visite des lieux, le bénéficiaire a dû essayer à quelques reprises avant que le craquement ne se fasse entendre aux coins de quatre tuiles adjacentes.

[13] L'arbitre soussigné a pu constater que le craquement est très léger et qu'il faut porter attention pour l'entendre.

[14] De plus, aucune fissure n'a pu être décelée dans le coulis entourant les tuiles qui auraient pu révéler un affaissement du plancher sous la tuile.

[15] Dans les circonstances, ce craquement des tuiles ne peut être assimilé à une malfaçon au sens du règlement et cette demande ne peut être retenue.

## **Porte de chambre**

[16] Le bénéficiaire dénonce le fait qu'une des portes de chambre à l'étage est plus élevée que les autres et montre un plus grand écart entre le plancher et cette dernière comparativement aux autres portes.

[17] À la visite des lieux, M. Sylvain Léonard, entrepreneur, a pris un certain nombre de mesures qui révèlent ce qui suit :

- il s'agit d'une porte standard de même dimension que les autres portes,
- la distance entre le plafond et le haut du cadrage de la porte est la même que les autres portes,
- la distance entre la porte et le seuil est plus élevé de 3/8 pouce à une extrémité et 1/2 pouce à l'autre extrémité.

[18] Pour l'entrepreneur, cette situation s'explique par la présence d'un plancher flottant qui peut être un peu plus élevé à la porte voisine et un peu plus bas à la porte qui fait l'objet du litige.

[19] Pour M. Hamel de la Garantie, la légère différence de hauteur de la porte par rapport à son seuil fait partie de la tolérance généralement acceptée dans l'industrie.

[20] Compte tenu de la preuve, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande du bénéficiaire d'installer une porte plus longue.

## **Coloration des joints du mortier à la pierre**

[21] Suite à une décision arbitrale antérieure, la pierre en façade a dû être démontée afin de recentrer la porte avant.

[22] À la suite de ces travaux, la pierre en façade a été refaite et le bénéficiaire a dénoncé le fait que les nouveaux joints de mortier n'étaient pas de la même couleur que les autres joints existants.

[23] La Garantie a accepté la demande du bénéficiaire et a demandé à l'entrepreneur de procéder aux travaux requis pour corriger la situation.

[24] L'entrepreneur a appliqué sur les joints en litige un produit spécialement conçu pour que sa couleur épouse le plus possible la couleur des joints adjacents.

[25] Le bénéficiaire dénonce le fait que le produit n'a pas été appliqué uniformément et qu'à certains endroits, il n'a pas été appliqué du tout.

[26] Pour M. Hamel de la Garantie, lorsque les joints du mortier sont refaits, Il est pratiquement impossible que les nouveaux joints soient exactement de la même couleur que les anciens.

[27] Dans le présent litige, M. Hamel est d'avis que le produit utilisé a eu pour résultat d'amener les nouveaux joints à une couleur la plus près possible de la couleur des anciens joints, et que faire une nouvelle application risquerait plus d'empirer les choses que de les améliorer.

[28] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que lorsque l'on se place très près des nouveaux joints, une légère différence de teinte peut être observée aux endroits qui ont été désignés par le bénéficiaire.

[29] Cependant, lorsque l'on se place à une distance de 7 ou 10 pieds de la maison et que l'on observe l'ensemble de la façade, la légère différence de teinte n'est pas perceptible.

[30] Cette situation ne constitue pas un défaut assimilable à une malfaçon selon le règlement et cette demande du bénéficiaire ne peut être accordée.

## **Escalier et structure de l'escalier**

[31] À la suite d'une entente intervenue entre le bénéficiaire et la Garantie, l'escalier menant du rez-de-chaussée à l'étage a été refait au complet par M. Michel Mailhot, entrepreneur.

[32] Il s'agit d'un escalier en bois franc comportant un palier à mi-course ainsi que deux marches d'angle avant d'atteindre ce palier.

[33] Sous cet escalier se trouve l'escalier qui mène du rez-de-chaussée au sous-sol.

[34] Lorsque les travaux de construction de l'escalier menant à l'étage ont été terminés, l'entrepreneur, M. Sylvain Léonard, a procédé à la finition du plafond de l'escalier menant au sous-sol.

[35] Comme il l'explique lui-même à l'audience, le salarié de M. Léonard a coupé le limon de l'escalier menant à l'étage pour procéder à la finition du plafond de l'escalier du sous-sol.

[36] Cette intervention pour le moins intempestive du salarié de M. Léonard a eu pour effet d'affaiblir la structure de l'escalier menant à l'étage et de provoquer l'effondrement d'une partie de celle-ci.

[37] À la demande de l'entrepreneur Léonard, M. Michel Mailhot, l'entrepreneur ayant construit l'escalier, a procédé à la réparation.

[38] Dans son témoignage, le bénéficiaire affirme qu'il était satisfait de l'escalier construit en premier lieu et qu'il est insatisfait des réparations qui ont été faites.

[39] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le nez de la première marche d'angle n'est pas appuyé sur le limon et laisse voir une fente et que le fond de la deuxième marche d'angle ne s'appuie pas sur la contremarche et laisse voir aussi une fente importante.

[40] Pour les entrepreneurs Léonard et Mailhot, la situation est acceptable et en contre-interrogatoire, ils affirment que l'on peut facilement trouver des situations pires dans d'autres bâtiments.

[41] Le bénéficiaire quant à lui, affirme qu'il n'a pas à être pénalisé pour la faute grossière commise par le salarié de M. Léonard et qu'il a droit à un escalier de même qualité que celui construit en premier lieu.

[42] Contrairement à ce qu'affirme le bénéficiaire, l'utilisation de coins et de colles sont permis par le code du bâtiment lors de la construction d'un escalier.

[43] De plus, normalement, les contre marches s'appuient sur les marches auxquelles elles sont fixées, ce qui n'est pas le cas pour la deuxième marche d'angle de l'escalier faisant l'objet du litige.

[44] Par ailleurs, l'arbitre soussigné estime que la qualité d'un escalier en bois franc n'est pas seulement constitué du matériel utilisé ou de sa solidité mais aussi par la précision de sa construction.

[45] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que l'escalier a été construit avec précision sauf les deux marches qui ont été réparées.

[46] Suite à la faute commise par le salarié de l'entrepreneur Léonard, la réparation de l'escalier faite par M. Mailhot est insatisfaisante et inacceptable.

[47] Les deux marches d'angle qui ont été remplacées devront l'être de nouveau et ce, de façon adéquate.

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

[49] Après analyse de la preuve et du règlement, l'arbitre soussigné :

-ordonne à la Garantie et à ses entrepreneurs de procéder au remplacement des 2 marches d'angle de l'escalier menant du rez-de-chaussée à l'étage,

-rejette les autres demandes du bénéficiaire,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage,

-accorde un délai de 60 jours aux entrepreneurs pour exécuter les travaux.

Alcide Fournier