
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **LINDA HAMEL ET SYLVAIN MICHAUD**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **FRANÇOIS LAVALLÉE / LES PROS DU
MARTEAU ENR.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 070808001
No. bâtiment: 107224-1

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Michel A. Jeannot
Pour les Bénéficiaires :	Mme Linda Hamel M. Sylvain Michaud M. Guy Dubois
Pour l'Entrepreneur :	M. François Lavallée Mme Jacinthe Fournier M. Steve Ostiguy
Pour l'Administrateur :	Me Luc Séguin M. Jean-Pierre Bigras
Date d'audience :	26 septembre 2007
Lieu d'audience :	222, rue Des Chrysanthèmes, Granby
Date de la sentence :	15 octobre 2007

Identification complètes des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeanniot*
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaires : Mme Linda Hamel
M. Sylvain Michaud
222, rue Des Chrysanthèmes
Granby (Québec)
J2G 8C7

Entrepreneur: M. François Lavallée
Les Pros du Marteau Enr.
913, rue Fréchette
Granby (Québec)
J2H 2N8

Administrateur : *APCHQ*
5930, boul Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Luc Séguin

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 27 août 2007.

Historique du dossier :

15 juin 2006:	Réception du bâtiment;
14 novembre 2006 :	Réclamation écrite des Bénéficiaires;
10 avril 2007 :	Inspection du bâtiment;
27 avril 2007 :	Décision de l'Administrateur;
30 mai 2007 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;
9 juillet 2007 :	Décision de l'Administrateur;
7 août 2007:	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
20 août 2007:	SORECONI obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
27 août 2007 :	Nomination de l'Arbitre;
28 août 2007:	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
30 août 2007 :	Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audition au mercredi 26 septembre 2007, à 10h30 am, au domicile des Bénéficiaires;
26 septembre 2007:	Enquête et audition du dossier.

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par les parties, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 10h30am, mercredi le 26 septembre 2007, au domicile des Bénéficiaires.
- [2] L'enquête s'est déroulée sur plus de quatre (4) heures et a été interrompue à quelques occasions à la fois pour une visite des lieux et pour discussions hors Cour d'où sont issus les quelques consensus ci-après repris.
- [3] Je rappelle de plus aux parties que la Loi et le règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et est finale et sans appel¹. Enfin l'arbitre doit statuer « conformément aux Règles de droit », il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient².

Admissions :

- [4] Il s'agit ici d'une propriété résidentiel non détenu en copropriété divise et sise au 222, rue des Chrysanthèmes, à Granby, province de Québec.
- [5] La date de la réception de l'unité résidentiel, de consentement, est établie au 15 juin 2006.
- [6] La première réclamation écrite fut reçue par l'Administrateur le ou vers le 15 novembre 2006.
- [7] La valeur en litige est inférieure à sept mille dollars (7,000.00\$);
- [8] La demande d'arbitrage à l'origine se limitait aux points 1, 2 et 3 de la décision de l'Administrateur du 27 avril 2007, préparé sous la plume de Jean-Pierre Gingras, T.P., conseiller technique des services d'inspection et de conciliation de l'Administrateur.

Ouverture de l'enquête :

- [9] Je précise ici que les Bénéficiaires sont en demande et qu'à cet effet, ces derniers ont le fardeau de la preuve, et sans que ce fardeau leur soit indu, ce sont ces derniers qui ont l'obligation de me convaincre.

¹ Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement.

² Article 116 du Règlement.

- [10] Après *voir dire*, M. Guy Dubois, ing., a été reconnu comme expert et conséquemment, fut habile à témoigner comme tel et ainsi commenter ses constats de faits et témoigner au soutien de son rapport (d'expert) du 5 septembre 2007 (déposé au soutien de leurs prétentions par les Bénéficiaires).
- [11] Fait inusité de la présente demande, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage sur les trois (3) seuls points de la décision du 27 avril 2007 qui ont été considérés par l'Administrateur dans le cadre du contrat de garantie.
- [12] Je crois comprendre que les Bénéficiaires ont requis l'arbitrage sur ces trois points afin d'obtenir une décision finale, ayant force de chose jugée et/ou autrement exécutoire, puisque, et en dépit de la décision de l'Administrateur, aucune approche n'avait été initiée auprès d'eux (les Bénéficiaires) afin d'adresser (corriger et/ou autrement faire) les travaux y mentionnés.
- [13] La preuve ne m'a pas été faite du pourquoi les travaux n'ont pas été exécutés, d'où l'apparente nécessité aux yeux des Bénéficiaires pour le présent arbitrage.
- [14] Au cours de l'arbitrage, l'Administrateur ne revient pas sur sa position des points 1 à 3 de sa décision, et l'Entrepreneur n'intervient pas.
- [15] Je dois donc aussi curieusement que ceci puisse l'être, accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur les points 1, 2 et 3, et ainsi maintenir la décision de l'Administrateur pour ces mêmes points.

Point 1 - Matériaux de remblai à la fondation :

- [16] Sur ce point, et après une brève suspension de l'audience, les parties m'informent qu'ils ont un consensus. De façon plus précise, l'Entrepreneur s'engage à rendre conforme le remblai au périmètre du bâtiment et ce, de façon à le rendre conforme aux articles 9.12.3.1 (remblayage) et 9.12.3.3 (débris et roches) du Code National du Bâtiment (1995).
- [17] L'Entrepreneur s'engage à faire ces travaux à une date mutuellement convenable à toutes les parties et dans un délai de trente (30) jours de sa réception de la présente décision, tel que ce délai sera computé à même la preuve du récépissé postal du courrier recommandé.

Point 2 – Niveau d’implantation des fondations :

- [18] L’expert des Bénéficiaires ainsi que le procureur de l’Administrateur ont discuté longuement du choix des méthodes de correctif.
- [19] Plaideur d’expérience, le procureur de l’Administrateur (Me Luc Séguin) dépose un cahier de notes et autorités au soutien des ses prétentions et représente qu’en général le choix des méthodes de construction relèvent de l’Entrepreneur et que ce dernier peut faire fi de conseils au sujet de la méthode à choisir ou la façon de s’y prendre pour exécuter les travaux, précisant que si son (l’Entrepreneur) choix n’est pas le meilleur, tant qu’il ne viole pas la pratique généralement observée dans le secteur en question, l’arbitre ne peut intervenir.
- [20] J’accepte qu’il est de jurisprudence constante que l’Entrepreneur, le prestataire de services, a le libre choix des moyens d’exécution et qu’il existe entre ces derniers, l’Administrateur et les Bénéficiaires, aucun lien de subordination. Le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient donc à l’Entrepreneur³, sujet à son obligation de résultats et à l’Article 1563 du Code civil du Québec (qui reprend essentiellement l’Article 1161 du Code civil du Bas-Canada).
- [21] L’Article 1563 C.c.Q., précise que le débiteur d’un bien (qui n’est déterminé que par son espèce) n’est pas tenu de donner la meilleure qualité mais il ne peut offrir la plus mauvaise.
- [22] Ces éléments reprennent toutes leurs importances quant au point 2 de la décision (niveau d’implantation des fondations).
- [23] Quant à ce point (point 2), il semble y avoir consensus entre les parties que la construction de margelle(s) est la seule solution mitoyenne en matière de coûts. Je constate qu’il y a consensus quant à :
- [23.1] l’emplacement de la margelle (façade avant du bâtiment et lorsque nous y faisons face, à droite du balcon de la porte d’entrée jusqu’à l’extrémité du bâtiment); ainsi que
- [23.2] la grandeur de la margelle (approximativement 21 pieds linéaires et/ou deux pieds par dix-sept pieds par deux pieds).
- [24] Il y a consensus sur la méthode corrective (construction de margelle) une mésentente subsiste quant aux matériaux de la margelle (bois versus pierres de composite de style « Permacon »).

³ Infine Article 2099 du Code civil du Québec.

- [25] Ce qui semble faire obstacle au consensus sur ce point est la matériel à utiliser pour fins des margelles.
- [26] Trois (3) types de matériaux ont été discutés, à savoir le bois traité, le cèdre, ou la pierre composite de style « Permacon ».
- [27] Considérant que lorsque l'on parle de bois, l'on doit parler de bois traité ou poutre de 4 x 4 ou de 6 x 6, il est facile à comprendre que l'on doit aisément proscrire le cèdre, son coût étant prohibitif.
- [28] Le bois traité, nous le savons, peut pourrir particulièrement lorsque posé dans le sol.
- [29] Séance tenante, le représentant des Bénéficiaires dépose un extrait d'un fascicule extirpé de la Maison Saine (Automne 2007, page 22), lequel discute et affirme que le bois traité, selon les normes actuelles, ne pourrait pas être protégé adéquatement et que les risques de pourriture sont élevés lorsque le bois traité est posé dans le sol.
- [30] La seule preuve qui est devant moi aujourd'hui m'indique que si l'Entrepreneur ne peut pas être tenu pour être libéré de donner ce qu'il y a de plus dispendieux (apparemment le cèdre), il ne pourra offrir la plus mauvaise (le bois traité).
- [31] De toute évidence, toujours en vertu de la preuve qui m'a été soumise, le produit composite semble être la solution mitoyenne, d'ailleurs privilégié par les Bénéficiaires et leur expert.
- [32] Désirant faire miens les propos de mon collègue Claude Méryneau, arbitre pour SORECONI⁴, si l'Entrepreneur a obligation de résultats :

« le travail exécuté selon les Règles de l'Art doit cependant être satisfaisant pour le client ».

- [33] L'arbitre Méryneau poursuit :

« l'arbitre est aussi d'avis que le travail exécuté selon les Règles de l'Art doit aussi être bien fait et donner satisfaction aux clients ».

- [34] L'arbitre Méryneau complète et retient que les Bénéficiaires auront le droit de requérir la protection du Plan de Garantie si les correctifs apportés ne sont pas selon les Règles de l'Art **et ne sont pas satisfaisants**. Il s'en suit que l'Entrepreneur a tout intérêt à privilégier l'alternative de la

⁴ Dossier François Dumont et Sylvie Carbonneau c Etmar Constructions Inc. et Garantie Qualité Habitation, décision du 6 mai 2002, onglet 5, cahier des notes et autorités de l'Administrateur.

situation mitoyenne, respectant ainsi à la fois l'esprit et la lettre de l'Article 1563 C.c.Q. et s'assurant ainsi de plus la satisfaction des Bénéficiaires.

- [35] Ce qui ci-haut précède s'inscrit dans la mouvance reprise sous la plume de Gilles Lavoie, le 26 juin 2005, dans une décision de Gauthier Grimard c. Constructions Roger Andastous et l'APCHQ⁵, alors que l'arbitre Lavoie reprenait au paragraphe 55, page 14 de sa décision (alors qu'il discutait de l'Entrepreneur) :

« (...) il est et demeure le seul responsable de la qualité des travaux que ses personnes exécutent. Il lui appartient également de s'assurer que le résultat obtenu après que les travaux soient exécutés correspond aux ententes de départ. »

Point 3 – Balcon et escalier de béton en façade :

- [36] Une inspection visuelle des lieux corrobore les observations de l'Inspecteur – Enquêteur de l'Administrateur à l'effet que des nids d'abeilles sont présents au balcon, les angles à 90 degrés restaurés de façon inappropriée ainsi que de l'écaillage de fines couches de laitance de pâte de ciment par endroit. De toute évidence, la structure n'est pas en danger. L'esthétique de la façade est par contre lourdement hypothéquée.
- [37] Aucune méthodologie de correctifs discutée n'est concluante. Considérant les Articles 1563 et 2099 du C.c.Q. et sous réserves de mes commentaires ci-haut repris au paragraphe [20] pour valoir comme si ici récités au long, je ne peux que laisser appartenir à l'Entrepreneur le choix des correctifs et/ou de la méthode de correctifs, sujet à son obligation de résultats et de satisfaction des Bénéficiaires.

Les frais d'expertise :

- [38] L'expertise préparée par la firme Guy Dubois et Associés Inc., expert-conseil, est pertinente et semble en rapport direct avec les problèmes discutés. Son apport a été important pour soutenir la position des Bénéficiaires.
- [39] La rapport a été pertinent avec les questions à débat, relativement complet et relativement explicite et il m'appert raisonnable de croire que les Bénéficiaires n'auraient pas eu d'aussi bonnes assises au sein du présent forum sans ce rapport.
- [40] Dans ce cadre, j'estime que les frais d'expert encourus par les Bénéficiaires de la firme Guy Dubois et Associés Inc. doivent être

⁵ Onglet 6 du cahier des notes et autorités de l'Administrateur.

assumés par l'Entrepreneur sauf pour une période de quatre (4) heures (i.e. 4 x 150.00\$/h), qui devra être soustraite des factures présentées. En effet, aux yeux du soussigné, il appert que l'expert Dubois a consacré du temps non pas comme seul témoin expert mais comme conseiller.

- [41] Bien que l'Article 124 du Règlement⁶ prévoit que l'arbitre doit de statuer pour le remboursement des frais raisonnables d'expertise, l'Article 125 établit que les dépenses effectuées pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chaque partie. Le temps consacré par l'expert afin de servir comme conseiller des Bénéficiaires ne peut donc être réclamé et pour cette raison, à ma lecture des documents et des factures, je soustrais, de façon arbitraire, quatre (4) heures. Ce qui donne un total avant déboursés de 23 heures à 150.00\$/h (j'inclus 4 heures pour la séance d'arbitrage).
- [42] Pour ces mêmes raisons (Articles 125 et suivants du Règlement) je ne peux donner droit aux autres factures tel que celles de Me Serge Champoux déposées en liasse par les Bénéficiaires.
- [43] Les parties ont demandé que je prenne acte séance tenante d'un pacte et/ou entente quant à un fait nouveau (mue entre les mêmes parties) des éléments absents de la décision de l'Administrateur et conséquemment absent des procédures d'arbitrage. Indépendamment du vide juridictionnel, les parties me demandent néanmoins de prendre acte d'une situation d'un règlement (*soulevé proprio motu*).
- [44] Dans le cadre de ses démarches, qui ont menées à l'expertise du 5 septembre 2007, M. Dubois aurait noté certaines faiblesses structurales, lesquelles auraient affectées la charpente de bois avec le résultat que la fermeture de la porte de la chambre à coucher n'est plus possible (avec dommages causés au placoplâtre des deux murs adjacents).
- [45] L'Administrateur ne se prononce pas sur le bien fondé de cette assertion et n'est donc pas partie à ce qui suit.
- [46] Je prend néanmoins acte de l'engagement de l'Entrepreneur à :
- [46.1] rembourser aux bénéficiaires la somme de 50.00\$, toutes taxes incluses, représentant l'achat d'un poteau porteur déjà installé au sous-sol;
- [46.2] effectuer tous les correctifs et ajustements utiles et nécessaires pour retrouver la position initiale des matériaux et aussi permettre l'usage (facile) de la porte de la chambre à coucher (salle des Maîtres);

⁶ C.B-1.1, r.0.2

[46.3] adresser les réparations utiles et nécessaires pour remettre le mur dans son état d'origine (i.e. placoplâtre et peinture).

[47] En vertu de l'Article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et comme les Bénéficiaires appelants ont obtenu gain de cause (sur au moins un des aspects de leur réclamation), les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

CONSTATE Le règlement intervenu sur le Point 1 – Matériaux de remblai à la fondation, afin de rendre conforme le remblai au périmètre du bâtiment et ce, de façon à la rendre conforme aux articles 9.12.3.1 (Remblayage) et 9.12.3. (Débris et Roches) du Code National du Bâtiment et l'engagement de l'Entrepreneur d'engager les travaux dans un délai de trente (30) jours de sa réception de la présente décision, tel que ce délai sera computé à même le réceptionné postal de courrier recommandé.

ORDONNE à l'Entrepreneur d'aménager le nivellement brut de manière à permettre un niveau de façade d'un minimum de 15 centimètres (6 pouces) plus élevé que le bord de la rue, le niveau du sol fini (conformément à l'Article 9.15.4.3.1 C.N.B.) qui précise que les murs doivent dépassés d'au moins 150 mm (6 pouces) le niveau du sol fini, impliquant la construction d'une margelle d'au moins 12 pouces.

ACCUEILLE en partie la demande de remboursement des frais d'expert, laquelle demande est limitée à 23 heures à 150.00\$/h, en sus de certains déboursés pour un montant ne devant pas excéder la somme de 3,473.20\$.

LE TOUT avec frais contre l'Administrateur.

Montréal, ce 15 octobre 2007

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI