

# 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° : 071024001 Soreconi  
117166-2 (GMN )

MONTRÉAL, le 28 décembre 2007

---

ARBITRE : Marcel Chartier

---

**Patrick Malboeuf**  
**Maude Tremblay**

Bénéficiaires, intimés

c.  
**Construction Paveton inc.**  
Entrepreneur, appelant

et  
**La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ.**

Administrateur de la garantie

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

## Identification des parties

### BÉNÉFICIAIRES

Patrick Malboeuf  
Maude Tremblay  
5972 de Fossambault  
Fossambault-sur-le-lac  
G0A 3M0

### ENTREPRENEUR

Construction Paveton inc.  
2671 Boul. Louis XIV  
Québec  
Jean-Michel Juneau  
911 boul. Rochette  
Beauport  
G1C 1C7

### ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ  
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine  
Anjou Qc H1M 1S7  
Me François Laplante  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax : (514) 353-3393

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 20 novembre 2007.

## **Historique du dossier**

21 juillet 2005	Contrat de construction.
4 février 2006	Réception du bâtiment
29 janvier 2007	Dénonciation et réclamation des bénéficiaires à l'entrepreneur (onglet 4)
31 janvier 2007	Réception de la dénonciation et réclamation des bénéficiaires par l'administrateur
6 juillet 2007	Lettre de l'entrepreneur à l'administrateur (onglet 6)
14 août 2007	Inspection de l'administrateur
31 août 2007	Décision de l'administrateur
24 octobre 2007	Demande d'arbitrage par l'entrepreneur
20 novembre 2007	Avis d'audition pour le 5 décembre 2007
21 novembre 2007	Nouvel avis d'audition pour le 20 décembre 2007
20 décembre 2007	Audition
28 décembre 2007	Décision

## AUDITION du 20 décembre 2007

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Patrick Malboeuf, bénéficiaire,
  - b) Me François Laplante, procureur de l'administrateur,
  - c) M. Yvan Gadbois T.P., inspecteur-conciliateur chez l'administrateur.
  - d) M. Jean-Michel Juneau, représentant de l'entrepreneur
- [3] L'entrepreneur vient en arbitrage des points 1, 2, 3 4 et 5 de la décision de l'administrateur portant la date du 31 août 2007 (Pièce A-8) dont voici la teneur :

**« LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ DOIT CONSIDÉRER LES POINTS 1 À 5 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE;**

**L'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues aux points 1 à 5 à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente.**

Les points 1 à 5 qui suivent ayant été dénoncés par écrit dans la première année de garantie, l'administrateur doit s'assurer, pour que la garantie s'applique, que les deux (2) critères suivants soient rencontrés :

- Les points dénoncés constituent-ils des malfaçons au sens du contrat de garantie?

En d'autres termes, est-ce que l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment?

- Si oui, les malfaçons étaient-elles cachées au moment de la réception?

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, l'administrateur est effectivement d'avis que les situations décrites aux points 1 à 5 rencontrent des deux (2) critères.

Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

### **1. CÉRAMIQUES CASSÉES ET COULIS DÉFAIT AU REZ-DE –CHAUSSÉE**

Lors de l'inspection, nous avons dénombré environ cinq tuiles de céramique cassées au plancher de la cuisine et de la salle de lavage et constaté plusieurs joints de coulis fissurés et/ou partiellement évidés. En frappant sur les tuiles nous avons remarqué un manque d'adhérence à plusieurs endroits.

Cette situation nous permet d'établir que les dommages apparents au plancher de la cuisine et de la salle de lavage, incluant le corridor de l'entrée secondaire, ont comme origine une mauvaise adhérence des tuiles au support du plancher.

**Travaux :**

L'entrepreneur devra vérifier l'adhérence de l'ensemble des tuiles de céramique au plancher du rez-de-chaussée et procéder aux correctifs afin de remettre les lieux dans un état reflétant celui d'origine.

**2. BÉTON EFFRITÉ AU SEUIL DE LA PORTE DE GARAGE ET AU GARAGE**

Lors de l'inspection, nous avons constaté que la surface de béton s'est effritée au coin du seuil de la porte de garage ainsi qu'au garage près de la porte piétonnière donnant à l'extérieur.

Cette situation nous permet d'établir que les dommages au béton sont causés par une mauvaise mise en place du béton

**Travaux :**

L'entrepreneur devra réparer le béton endommagé en surface au garage selon une méthode reconnue dans l'industrie de façon à obtenir la performance demandée.

**3. BÉTON EFFRITÉ AU PERRON AVANT**

Lors de l'inspection, nous avons constaté que la surface de béton s'est effritée par plaque près du bord de la dalle de béton à l'opposé de la porte d'entrée.

Cette situation nous permet d'établir que les dommages au béton sont causés par une mauvaise mise en place du béton.

**Travaux :**

L'entrepreneur devra réparer le béton endommagé en surface de la dalle du perron selon une méthode reconnue dans l'industrie de façon à obtenir la performance demandée. Un produit de reprise de surfaçage devra être utilisé pour harmoniser la texture et la teinte de l'ensemble du perron, ce qui exclut les marches de l'escalier.

#### **4. ESCALIER MENANT À L'ÉTAGE**

Lors de l'inspection, nous avons été informés par les bénéficiaires que les marches ayant déjà fait l'objet d'une intervention de l'entrepreneur sont encore instables.

Nous avons constatés des grincements et un manque de solidité aux marches d'angle dans l'escalier.

##### **Travaux :**

L'entrepreneur devra corriger le manque de stabilité des marches d'angle à l'escalier montant à l'étage et remettre les lieux dans un état reflétant celui d'origine.

#### **5. FENÊTRE NON CONFORME À L'ESCALIER**

Lors de l'inspection nous avons constaté qu'une fenêtre installée au palier de l'escalier face à la volée principale est située à quelques centimètres du palier.

##### **Travaux :**

L'entrepreneur devra rendre sécuritaire la présence de la fenêtre dans l'escalier conformément aux exigences minimales du code en vigueur.»

### **Analyse de la preuve sur l'objection préliminaire**

[4] En début d'audition, Me François Laplante, procureur de l'administrateur a une objection préliminaire à l'encontre de la demande de l'entrepreneur car, dit-il, elle a été présentée hors délai et non en conformité avec l'article 19 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui stipule :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

- [5] Le procureur de l'administrateur soumet que l'entrepreneur a reçu la décision le 6 septembre 2007 et ce dernier a fait sa demande d'arbitrage le 24 octobre 2007 tel qu'il appert à l'onglet 13 du Cahier des pièces émis par l'administrateur : l'entrepreneur appelant est donc en retard de quelques semaines.
- [6] L'arbitre a pris cette objection sous réserve.
- [7] En vertu du Règlement, la résolution d'un conflit doit être plus souple, plus rapide et moins coûteuse que dans des procédures devant un tribunal civil.
- [8] Dans la sentence arbitrale Condo Bellerive 2002, Bénéficiaire Intimée, et Construction W. Alder 2000 Inc., Entrepreneur Demandeur, et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ, Soreconi # 050708001, en date du 31 octobre 2005, le soussigné concluait que les circonstances justifiaient l'arbitre d'agir avec équité et de proroger le délai de quelques semaines.
- [9] Dans sa décision, l'honorable Ginette Piché, J.C.S., proroge le délai de production de demande d'arbitrage et déclare bonne et valable la demande d'arbitrage après une revue de la doctrine et de la jurisprudence en ce qui concerne l'interprétation de l'article 19 du Règlement, C.S. 540-05-007000-023, 9 juillet 2003. La Cour d'appel n'a pas cru bon d'intervenir. En conséquence, c'est la décision de la Cour supérieure qui doit s'appliquer.
- [10] Maintenir l'objection serait à l'encontre de l'équité selon l'article 116 du Règlement et à l'encontre d'une décision de la Cour supérieure et de la Cour d'appel.
- [11] En effet, l'article 116 du Règlement stipule :
- «Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.»
- [12] L'article 9 du Code de procédure civile précise :
- « un juge peut, aux conditions qu'il estime justes, proroger tout délai qui n'est pas de rigueur ou relever une partie des conséquences de son défaut de le respecter. »
- [13] **PAR CES MOTIFS,**
- [14] **CONSIDÉRANT** qu'il y a des circonstances particulières,

- [15] **CONSIDÉRANT** qu'il s'est écoulé 7 mois entre la dénonciation des bénéficiaires (onglet 4) et la décision de l'administrateur (onglet 8).
- [16] **CONSIDÉRANT** que le délai de 30 jours de l'article 107 du Règlement peut être prorogé car l'article 9 du Code de procédure civile doit être appliquée dans ce cas-ci,
- [17] **CONSIDÉRANT** la preuve testimoniale, la preuve écrite, la jurisprudence, le Code de procédure civile et le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [18] L'arbitre
- [19] **REJETTE** l'objection préliminaire,
- [20] **PROROGÉ** le délai de production de la demande d'arbitrage,
- [21] **DÉCLARE** bonne et valable la demande d'arbitrage.

## **SUR LE FONDS**

### **Point 1. CÉRAMIQUES CASSÉES ET COULIS DÉFAIT AU REZ-DE-CHAUSSÉE**

- [22] Sur ce point et les 4 autres, l'arbitre tient à souligner que le fardeau de la preuve incombe à l'entrepreneur
- [23] Dans son témoignage, l'entrepreneur a déclaré que les tuiles auraient été cassées par le bénéficiaire lui-même. Il y a, dit-il, seulement quelques tuiles aléatoires par-ci, par-là.
- [24] Selon le bénéficiaire, il n'y a pas de "de contre-plaqué" en dessous de la tuile comme le voulait le contrat, mais plutôt de "l'aspenite"; le plancher a manqué de solidité, dit-il.
- [25] Puis l'inspecteur-conciliateur Gadbois a témoigné à l'effet qu'il avait constaté quelques tuiles cassées et en frappant sur quelques tuiles, il a aussi remarqué un manque d'adhérence à plusieurs endroits. Quant à lui, les fissures, le coulis et l'adhérence doivent être corrigés.
- [26] **CONSIDÉRANT** la crédibilité du bénéficiaire et de l'inspecteur-conciliateur,
- [27] L'arbitre
- [28] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

**Point 2 : BÉTON EFFRITÉ AU SEUIL DE LA PORTE DE GARAGE ET AU GARAGE.**

[29] Jean-Michel Juneau, pour l'entrepreneur, témoigne que, lorsqu'il est venu au printemps, il y avait des poches de sel sur le perron. Il admet que le béton est endommagé et conclut que c'est dû au sel qui abîme le béton.

[30] Sur ce, le bénéficiaire répond qu'il n'avait qu'une poche de sel et il en a utilisé très peu. À tout événement, dit-il, quand il a pris livraison de la maison, il y avait de la neige; et c'est pour cette raison qu'il avait acheté une poche de sel. Il est vrai qu'il a utilisé le sel une ou deux fois, mais il n'en n'a jamais utilisé ailleurs que sur l'escalier. Pourtant le béton est endommagé ailleurs, dit-il.

[31] M. Jean-Michel Juneau, pour l'entrepreneur, dans son témoignage, parle de plusieurs poches de sel; par ailleurs, il ne mentionne qu'une poche de sel ouverte sur le perron dans sa lettre du 6 juillet 2007 (onglet 6) à l'administrateur.

[32] Lors de la visite des lieux, le soussigné a pu constater que l'inspecteur-conciliateur et le bénéficiaire avaient raison même si, à cause de la nature du vice, il est difficile d'en découvrir l'étendue et d'en mesurer les conséquences sur ce point 2 et le suivant.

[33] **CONSIDÉRANT** que le fardeau de la preuve incombe à l'entrepreneur,

[34] **CONSIDÉRANT** qu'il y a prépondérance de preuve sur les faits en faveur de la version de l'administrateur,

[35] L'arbitre

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

**Point 3 : BÉTON EFFRITÉ AU PERRON AVANT**

[37] L'entrepreneur dit qu'il y avait du sel dehors quand il y est allé, et, son utilisation peut avoir été la cause de l'effritement du béton.

[38] Sur ce, le bénéficiaire nie avoir mis du sel sur le côté. D'après lui, le béton est mal fait au perron avant incluant les marches.

[39] Puis l'administrateur témoigne à l'effet que le béton est à l'origine du problème. Le béton a séché trop vite ou le flatteur l'a trop flatté. Le béton manque de résistance. Si l'on polit trop, on remonte l'eau du béton à la surface. D'après lui, les dommages ne sont pas seulement dans l'escalier ou sur le palier mais à différents autres endroits, tel qu'on le voit sur des photos à l'onglet 9 du Cahier des pièces émis par l'administrateur, par exemple près du garde-corps.

[40] Puis le bénéficiaire revient pour dire que le béton a été mal posé, mal flatté et que le gel et dégel ont fini par le faire craquer ici et là. D'ailleurs, termine-t-il, par analogie, on a le même problème avec les sonotubes qui ne font pas l'objet du présent arbitrage. Il termine en disant que s'il vient à vouloir vendre, il ne peut pas laisser le béton dans cet état-là.

[41] Le soussigné a pu constater par lui-même le bien fondé de la décision de l'administrateur.

[42] **CONSIDÉRANT** qu'il y a, ainsi qu'au point précédent, prépondérance de preuve en faveur de la version de l'administrateur,

[43] L'arbitre

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

#### **Point 4 : L'ESCALIER MENANT À L'ÉTAGE**

[45] Le représentant de l'entrepreneur a témoigné à l'effet que le travail avait été fait selon les normes.

[46] Le bénéficiaire a déclaré qu'il y avait un grincement et craquement dans les marches, qu'elles manquaient de solidité et qu'elles étaient instables. Il répète ce qu'il a écrit dans sa réclamation du 29 janvier 2007 (onglet 4).

[47] Par la suite, l'inspecteur-conciliateur a témoigné dans le même sens que le bénéficiaire et le soussigné a pu constaté, de visu, que c'était exact. Ils avaient tous deux raisons.

[48] **CONSIDÉRANT** qu'il y a eu aussi une nette prépondérance de preuve en faveur de la version de l'administrateur,

[49] L'arbitre

[50] MAINTIENT la décision de l'administrateur.

**Point 5 : FENÊTRE NON-CONFORME À L'ESCALIER**

[51] Sur ce point, l'entrepreneur a déclaré qu'il était d'accord avec l'inspecteur-conciliateur et qu'il rendrait la fenêtre plus sécuritaire conformément aux exigences soumises par l'inspecteur-conciliateur. En d'autres termes, il s'engage à faire les corrections qui s'imposent suivant les règles de l'art et l'usage courant du marché, à la satisfaction de l'inspecteur-conciliateur.

[52] En conséquence, le soussigné

[53] **PREND ACTE** de l'admission de l'entrepreneur et

[54] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs qui s'imposent conformément aux règles de l'art et à l'usage courant du marché.

[55] Pour terminer, selon le témoignage global de l'inspecteur-conciliateur et les constatations du soussigné, nul doute que l'entrepreneur, de façon générale, a fait une "bonne job", que les correctifs ne sont pas de grande envergure, loin de là.

**COÛTS**

[56] Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur conformément à l'article 123 du Règlement.

Montréal, 28 décembre 2007



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)