

**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 :  
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**9087-1443 Québec inc. (Jacques Fréchette)**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

**Habitations Germat inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 035273

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Jacques Fréchette
Pour l'entrepreneur :	M. Stéphane Pichette
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Luc Séguin
Dates d'audience :	30 juin 2004 1 <sup>er</sup> novembre 2004
Lieu d'audience :	Rosemère
Date de la sentence :	26 novembre 2004

## **INTRODUCTION**

[1] Le soussigné a été désigné par le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), le 21 avril 2004, pour agir à titre d'arbitre dans le présent dossier.

[2] À la demande de l'arbitre, les audiences se sont tenues à la résidence du bénéficiaire.

[3] À la suite d'une demande de réclamation de la part du bénéficiaire, l'administrateur, en date du 4 mars 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 19 points.

[4] Insatisfait des décisions rendues par l'administrateur dans le rapport précité, le bénéficiaire, le 26 mars 2004, a adressé au GAMM une demande d'arbitrage ayant trait aux points suivants :

- Point 14 : plancher de bois franc de la salle à dîner – surélévation
- Point 15 : portes pliantes percées
- Point 16 : dossier du comptoir de cuisine – coulis de céramique
- Point 17 : porte d'entrée extérieure

[5] L'audience du 30 juin 2004 a été interrompue pour question de procédure; elle s'est donc poursuivie le 1<sup>er</sup> novembre 2004. Outre les représentants des parties, les personnes suivantes ont assisté aux audiences : M<sup>me</sup> Jocelyne Fréchette, M. L. Hugh Ward, expert retenu par le bénéficiaire, ainsi que M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur.

## **SENTENCE**

### **Plancher de bois franc de la salle à dîner – surélévation**

[6] À la suite de l'audience du 30 juin 2004, lors de laquelle l'expert du bénéficiaire a démontré un affaissement de la structure en rapport avec la surélévation du plancher de bois franc de la salle à dîner, il a été convenu que l'administrateur ferait une contre-expertise sur ce point.

[7] Un addenda a donc été émis par l'administrateur en date du 9 juillet 2004.

[8] Cet addenda, qui a été remis au soussigné avant l'ouverture de l'audience du 1<sup>er</sup> novembre, stipule ce qui suit :

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ DOIT MAINTENANT CONSIDÉRER LE POINT SUIVANT DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :**

**L'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours ouvrables suivant la réception du présent addenda.**

Concernant le point qui suit, nous sommes en présence d'un **vice caché** qui, conformément à l'**article 3.3** du contrat de garantie, a été dénoncé par écrit dans les trois (3) années suivant la réception. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

#### **14. PLANCHER DE BOIS FRANC DE LA SALLE À DÎNER - SURÉLÉVATION**

##### **14 a) POUTRELLE AFFAISSÉE, PERCÉE PAR LES CONDUITS DE VENTILATION**

###### **Correctifs :**

L'entrepreneur devra renforcer ou remplacer la poutrelle percée par les conduits de ventilation. Il devra redresser la poutrelle de façon à remettre le plancher de niveau. Il effectuera tous les travaux connexes au nivellement de la poutrelle. À la suite des travaux, les lieux devront être remis à leur état d'origine.

Nous espérons que le présent rapport sera pris en considération et nous vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

[9] De l'aveu même du bénéficiaire, les travaux ci-devant requis étaient déjà exécutés en date du 1<sup>er</sup> novembre 2004, et il en était satisfait.

[10] EN CONSÉQUENCE, l'arbitre

PREND ACTE que les travaux mentionnés dans l'addenda du 9 juillet 2004 ont été exécutés par l'entrepreneur, et ce, à la satisfaction du bénéficiaire.

**Portes pliantes percées**

**Dosseret du comptoir de cuisine – coulis de céramique**

**Porte d'entrée extérieure**

[11] Dès l'ouverture de l'audience du 1<sup>er</sup> novembre 2004, il y eut une entente entre l'entrepreneur et le bénéficiaire relativement à ces trois réclamations; l'administrateur n'est pas partie prenante à cette entente, et sa position émise dans son rapport du 4 mars 2004 en ce qui regarde ces trois points demeure inchangée.

[12] L'entrepreneur s'est engagé à réparer les portes pliantes et, dans l'éventualité où le bénéficiaire ne serait pas satisfait de ladite réparation, à les remplacer.

[13] L'entrepreneur s'est engagé à refaire les joints de la céramique du dosseret du comptoir de cuisine en utilisant un coulis de la même teinte que celui du plancher de la cuisine.

[14] L'entrepreneur s'est engagé à apporter les ajustements nécessaires à la porte d'entrée extérieure.

[15] EN CONSÉQUENCE, l'arbitre

ORDONNE à l'entrepreneur d'exécuter les travaux ci-devant mentionnés dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2004, considérant que le bénéficiaire sera absent de sa propriété du 18 au 25 novembre 2004.

[16] Conformément aux dispositions de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 26 novembre 2004.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]