

**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 :

**Nicole Métivier et Rémi Lebeau**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Bélisle Construction**

(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 : 075837

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M <sup>e</sup> Chantal Grondin
Pour l'entrepreneur :	M. Stéphane Bélisle
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Véronique Racicot
Date d'audience :	7 avril 2005
Lieu d'audience :	Saint-Cyrille-de-Wendover
Date de la sentence :	5 mai 2005

## **I : INTRODUCTION**

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 15 novembre 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 28 points.

[3] Insatisfaits des conclusions de l'administrateur relativement à certains éléments du rapport précité, les bénéficiaires ont demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage. Les décisions contestées concernent les points suivants :

- *Joints de noue pas étanches*
- *Poutre au sous-sol*
- *Parement de Canexel coupé trop court à la jonction du soffite*
- *Fourrure en 2" x 3" au lieu d'être en 2" x 4" pour le pontage du toit*
- *Tôles de noue mal installées*
- *Ondulations au parement de finition aux corniches*
- *Installation inadéquate du recouvrement autour des fenêtres*

[4] Lors de l'audience, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Rémi Lebeau, bénéficiaire
- M. Yvan Gadbois, inspecteur-conciliateur
- M. Robert Pelletier, architecte
- M. André Lafrance, sous-traitant, revêtement métallique

[5] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation ayant trait aux éléments suivants : *Fourrure en 2" x 3" au lieu d'être en 2" x 4" pour le pontage du toit et Ondulations au parement de finition aux corniches.*

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

### **Jointes de noue pas étanches**

[6] Pour cet élément, l'administrateur avait favorablement accueilli la réclamation des bénéficiaires en ordonnant à l'entrepreneur d'effectuer les travaux suivants :

#### **Travaux :**

L'entrepreneur devra sceller selon une méthode reconnue par le manufacturier du parement de tôle les espaces laissés ouverts entre les sections de tôle et la noue de toiture.<sup>1</sup>

[7] Toutefois, les bénéficiaires ne sont pas d'accord avec cette méthodologie d'intervention énoncée par l'administrateur et proposent plutôt une méthode qui nécessiterait de démanteler complètement la toiture de tôle, ce qui rendrait le parement non réutilisable.

[8] Relativement à cet élément, l'administrateur reconnaît qu'il y a malfaçon; il admet qu'il existe un risque d'infiltration, et ce, même après une intervention récente de l'entrepreneur, et il recommande d'effectuer des travaux selon les règles de l'art.

[9] De façon générale, la responsabilité de l'exécution et de la qualité des travaux de construction incombe à l'entrepreneur; ainsi, on ne peut le forcer à effectuer des travaux selon une méthodologie à laquelle il ne souscrit pas.

[10] Or, l'ordonnance de l'administrateur est conforme à ce principe.

[11] La présente réclamation des bénéficiaires n'est donc pas accueillie.

---

<sup>1</sup> Extrait du rapport d'inspection émis le 15 novembre 2004 par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., p. 5.

### **Dos d'âne**

[12] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont réclamé l'installation d'un dos d'âne, un peu avant l'intersection de la cheminée et de la toiture (en pente à cet endroit).

[13] Il a été admis qu'il ne s'agit pas ici d'une noue au sens propre du mot et que cet élément n'avait donc pas été dénoncé lors de la réclamation initiale des bénéficiaires auprès de l'entrepreneur et de l'administrateur.

[14] Toutefois, il a été entendu que l'entrepreneur installera ce dos d'âne selon les règles de l'art.

[15] Le soussigné accorde à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la présente pour effectuer ce travail.

### **Poutre au sous-sol**

[16] La poutre portante au sous-sol est composée de trois pièces de bois de 2" x 10"; toutes les parties conviennent que l'assemblage de cette poutre au niveau des joints ne respecte pas les exigences du Code national du bâtiment.

[17] Dans son rapport du 15 novembre 2004, l'administrateur conclut que cette situation ne cause pas de préjudice au bâtiment.

[18] À la suite de leur exposé respectif, les parties ont avalisé l'entente suivante :

1. ***Les bénéficiaires retirent cet élément de leur demande d'arbitrage.***
2. ***L'entrepreneur installera une quatrième pièce de bois sur la longueur de la poutre en prenant soin de situer les joints sous les appuis.***

[19] Le soussigné accorde à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la présente pour effectuer ce travail.

**Parement de Canexel coupé trop court à la jonction du soffite**

**Installation inadéquate du recouvrement autour des fenêtres**

[20] En ce qui a trait au parement de Canexel, l'administrateur conclut dans son rapport que la situation observée ne peut être considérée comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à l'utilisation du bâtiment.

[21] Relativement à l'installation du recouvrement autour des fenêtres, l'administrateur conclut qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon.

[22] Toutefois, ayant appris lors de l'audience que ces deux éléments ont depuis sa visite été source d'infiltration d'eau et/ou de neige, l'administrateur suggère donc aux bénéficiaires de procéder à une nouvelle dénonciation, car selon lui, il s'agirait d'éléments nouveaux.

[23] Le témoignage de M. Lebeau, bénéficiaire, a convaincu le soussigné que lors de sa dénonciation initiale concernant ces deux éléments, il appréhendait des infiltrations d'eau et/ou de neige.

[24] Même s'il n'y avait encore eu aucune infiltration au moment de l'inspection des lieux par l'administrateur, la preuve recueillie est à l'effet qu'il y en a eu depuis sa visite.

[25] Les termes utilisés par les bénéficiaires dans leur dénonciation du 13 août 2004 ainsi que ceux employés par l'administrateur dans son rapport d'inspection du 15 novembre 2004 ne justifient pas la reprise complète des procédures.

[26] Le soussigné ordonne donc à l'administrateur de procéder à une inspection supplémentaire relativement à ces deux éléments, et ce, dans les quarante-cinq (45) jours de la présente.

**Tôles de noue mal installées**

[27] L'on traite ici des supports de la toiture.

[28] De l'intérieur, au grenier, l'on constate que la tôle, notamment la tôle de noue, n'est pas supportée sur toute sa longueur.

[29] Les supports actuels sont constitués de pièces de bois laissant entrevoir des sections de tôle.

[30] Les bénéficiaires argumentent à l'effet que le Code national du bâtiment prévoit des supports continus installés de façon à ne pas apercevoir la tôle de l'intérieur, assurant ainsi une durabilité accrue de la structure. Le remède proposé par les bénéficiaires nécessite le remplacement total de la toiture, à un coût d'environ 20 000 \$.

[31] Pour sa part, l'administrateur soumet qu'il s'agit d'une question d'ordre purement esthétique, que le fait que la tôle ne soit pas entièrement appuyée ne cause pas de préjudice et qu'aucune notion à cet effet n'est inscrite dans le Code national du bâtiment; d'ailleurs, aucun manufacturier ne recommande de supports continus au niveau des toitures.

[32] Le sous-traitant en toiture est d'avis que l'installation actuelle n'a aucune influence sur la durée de vie.

[33] Sur cette question, le tribunal considère que la norme contenue dans le Code national du bâtiment, soit la pose de supports continus, est prédominante.

[34] Toutefois, même si tel est le cas, la preuve fournie par l'administrateur, appuyée par le sous-traitant en toiture, à l'effet que cette non-conformité au Code national du bâtiment ne portera pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à l'utilisation du bâtiment, est prépondérante.

[35] D'autant plus qu'aucune preuve convaincante ne m'a été apportée relativement à une infiltration d'eau ou de neige par cette partie de la bâtisse, contrairement aux prétentions des bénéficiaires, alors que ces derniers ont très bien su en faire la démonstration pour d'autres éléments de la présente réclamation.

[36] Le tribunal cite donc le dernier paragraphe de l'article 10 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[37] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

### **III : RÉSUMÉ**

[38] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

REJETTE la réclamation des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

B *joints de noue pas étanches*

B *tôles de noue mal installées; et*

ACCUEILLE favorablement la réclamation des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

B *parement de Canoxel coupé trop court à la jonction du soffite*

B *installation inadéquate du recouvrement autour des fenêtres*

en ordonnant à l'administrateur de procéder à une inspection supplémentaire en ce qui concerne ces points; et

DONNE ACTE des ententes intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relativement aux éléments suivants :

B *poutre au sous-sol*

B *dos d'âne près de la cheminée; et*

CONFIRME l'abandon par les bénéficiaires de leur réclamation relativement aux éléments suivants :

B *fourrure en 2" x 3" au lieu d'être en 2" x 4" pour le pontage du toit*

B *ondulations au parement de finition aux corniches.*

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

BELOEIL, le 5 mai 2005.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]