

**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 :

**Les Habitations Shatony**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**Madame Chantale Evoy  
Monsieur Thomas Huculiak**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

No dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 043233 – Plainte 2

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Monsieur Claude Dupuis, ing.

Pour l'entrepreneur : Me Raymond Daoust

Pour les bénéficiaires : Monsieur Thomas Huculiak

Pour l'administrateur : Monsieur Jocelyn Dubuc

Date d'audience : 16 mars 2005

Lieu d'audience : Saint-Basile-le-Grand

Date de la sentence : Le 8 avril 2005

## **I. INTRODUCTION**

- [1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.
- [2] Suite à une demande de réclamation de la part des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 15 septembre 2004, a déposé son rapport d'inspection par lequel il ordonnait à l'entrepreneur d'effectuer des correctifs sur 22 points à la résidence des bénéficiaires.
- [3] Rapidement, l'entrepreneur procéda à certaines réparations.
- [4] Dans une lettre datée du 30 novembre 2004, suite à une inspection supplémentaire, l'administrateur donna à l'entrepreneur un avis de 10 jours pour compléter les travaux suivants :
- Joints de scellant extérieurs incomplets;
  - Parement de vinyle ondulé à quelques endroits;
  - Porte d'entrée principale à l'avant;
  - Fenêtre latérale à la porte d'entrée avant;
  - Mauvais fonctionnement des portes françaises de la pièce d'entrée au-dessus du garage;
  - Mauvais fonctionnement de la porte de la salle de bain;
  - Instabilité des luminaires extérieurs au balcon arrière;
  - Infiltration d'eau au bas de la grande porte du garage;
  - Garde-corps de l'escalier extérieur avant.
- [5] Par sa demande d'arbitrage, l'entrepreneur contestait cette dernière décision de l'administrateur.
- [6] Toutefois, dès l'ouverture de l'enquête, l'entrepreneur retirait de sa demande d'arbitrage les deux points suivants :
- Mauvais fonctionnement des portes françaises de la pièce d'entrée au dessus du garage;

- Mauvais fonctionnement de la porte de la salle de bain.

[7] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- Madame Chantale Evoy, bénéficiaire;
- Monsieur Clément Côté, entrepreneur;
- Monsieur Daniel Turcotte, gérant de projet;
- Monsieur Jean Huberdeau; ouvrier.

## **II. DÉCISION ET MOTIFS**

### Joint de scellant extérieurs incomplets

[8] La visite des lieux a permis de constater qu'à certains endroits, à l'extérieur, les joints de scellant étaient absents ou incomplets, notamment autour des grilles de ventilation, des prises de courant, etc.

[9] Même l'entrepreneur a admis cette situation.

[10] Le tribunal ordonne donc à l'entrepreneur de compléter l'application desdits joints, selon les règles de l'art et aux endroits requis.

### Parement de vinyle ondulé à quelques endroits

[11] La visite des lieux, en ce 16 mars 2005, n'a pas permis de constater cette ondulation, le parement de vinyle étant conforme.

[12] Toutefois, lors de l'inspection de l'administrateur en été 2004, il y avait ondulation sur le mur arrière.

[13] Des photographies prises en été 2004 par les bénéficiaires nous démontrent cette ondulation.

- [14] L'entrepreneur témoigne à l'effet que suite au rapport de l'administrateur, un sous-traitant est venu faire les réparations nécessaires.
- [15] Toutefois, ni les bénéficiaires ni l'entrepreneur n'ont été témoins de ces réparations et selon les bénéficiaires, ils n'ont pas été avisés de sa venue et ils n'ont aperçu aucune trace de son passage.
- [16] Devant ce fait, le tribunal accueille favorablement cet élément de la réclamation de l'entrepreneur conditionnellement, toutefois, à la non présence d'ondulation à l'été 2005.
- [17] À cet égard, le soussigné conserve sa juridiction pour une période de 6 mois à compter de la présente.

Porte d'entrée principale à l'avant

- [18] Dans son rapport du 30 novembre 2004, l'administrateur indique à ce sujet que la porte est branlante, que la charnière du haut n'est pas bien fixée et que le cadrage est endommagé.
- [19] Le 16 mars 2005, la visite des lieux a démontré qu'il y avait eu réparation de la part de l'entrepreneur, que les défauts avaient été corrigés et qu'actuellement, cette porte fonctionne très bien sauf que près de la peinture du haut, le cadrage est quelque peu endommagé.
- [20] Les bénéficiaires prétendent que ce dommage a été causé par l'entrepreneur et vice versa.
- [21] L'ouvrier qui a réparé cette porte a témoigné à l'effet qu'il n'aurait pas laissé le cadrage près de la peinture dans cet état après réparation de la porte.

- [22] À mon avis, ce témoin était crédible.
- [23] Il s'agit d'une défectuosité mineure, presque pas apparente, qui ne porte pas atteinte au bon fonctionnement de la porte.
- [24] Cette défectuosité peut être considérée comme une maintenance normale et régulière à apporter à toute propriété.
- [25] Pour ces motifs, la présente réclamation est favorablement accueillie.

Fenêtre latérale à la porte d'entrée avant

- [26] En même temps que la réparation de la porte à l'élément précédent, l'entrepreneur a refait un joint dans la partie supérieure gauche de la fenêtre latérale.
- [27] L'administrateur considère qu'il s'agit ici d'une finition malpropre.
- [28] Lors de la visite des lieux, le soussigné a constaté cet état de chose et il a aussi constaté que les joints des autres fenêtres, qui n'ont pas été retouchées, n'étaient guère mieux, lui laissant l'impression que cet état résulte de saleté accumulée et incrustée dans les joints suite aux travaux de construction.
- [29] Le nettoyage ou les retouches mineures ne sont pas la responsabilité de l'entrepreneur, d'autant plus que cette situation ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité et au bon fonctionnement.
- [30] Pour ces motifs, la présente réclamation est favorablement accueillie.

Instabilité des luminaires extérieurs au balcon arrière

- [31] Il s'agit de deux luminaires fournis par les bénéficiaires et installés par l'entrepreneur.
- [32] Dans son premier rapport d'inspection du 15 septembre 2004, l'administrateur avait noté l'instabilité de ces luminaires et exigé des corrections.
- [33] La visite des lieux a permis de vérifier, au toucher, l'instabilité de ces luminaires.
- [34] Certes, ces luminaires éclairent et les joints sont étanches. Toutefois, cette forte instabilité au toucher est tout à fait inhabituelle et à l'encontre des règles de l'art. Un luminaire se doit d'être bien fixé et stable.
- [35] Conformément à l'article 12.1 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, la garantie s'applique même si les luminaires ont été fournis par les bénéficiaires.
- [36] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée et le soussigné ordonne à l'entrepreneur de fixer solidement ces deux luminaires. Si, toutefois, comme il le prétend, ces derniers ne sont pas appropriés au revêtement actuel, l'entrepreneur fournira les deux luminaires conformes.

Infiltration d'eau au bas de la grande porte du garage

- [37] Dans son premier rapport du 15 septembre 2004, l'administrateur exigeait de l'entrepreneur de faire un test d'arrosage, d'identifier la source d'infiltration et d'apporter les correctifs nécessaires.

- [38] Depuis, l'entrepreneur a apporté des correctifs au seuil de porte du garage afin d'allouer une pente de 3% vers l'extérieur, le tout selon un croquis préparé par un chargé de projet de l'administrateur.
- [39] Lors de la visite des lieux, un test d'arrosage que le soussigné considère normal et non exagéré a été effectué; on a pu noter une infiltration d'eau, non considérable, mais tout de même significative.
- [40] Malgré l'assistance d'un technicien de l'administrateur pour procéder à la correction antérieure, la responsabilité demeure celle de l'entrepreneur.
- [41] Pour ces motifs, la présente réclamation de l'entrepreneur est rejetée.

#### Garde-corps de l'escalier extérieur avant

- [42] La visite des lieux a permis de constater que le garde-corps situé sur le côté gauche du balcon est mal fixé au mur et qu'il existe un espace à combler entre l'extrémité du garde-corps et le mur de façade.
- [43] L'entrepreneur témoigne à l'effet qu'il a enlevé le capuchon de la rampe pour refaire la maçonnerie et lorsque, subséquemment, il a réinstallé cette rampe, il y avait un joint entre cette dernière et le mur de façade qui a été comblé à l'aide d'une petite pièce de remplissage traversée par la vis de fixation.
- [44] L'entrepreneur prétend que le problème provient du fait que cette rampe aurait au préalable été passablement secouée par les bénéficiaires.
- [45] Suite à la visite des lieux, le soussigné est d'avis que la rampe n'a pas été secouée au point de tordre et de perdre une partie de sa longueur.

[46] Après vérification, le poteau situé sur le balcon est tout à fait vertical et conforme et ne semble pas avoir été secoué.

[47] Cette rampe était au départ proprement fixée. L'entrepreneur a effectué des réparations à la maçonnerie de sorte que maintenant cette rampe n'est plus conforme aux règles de l'art.

[48] Pour ces motifs, cette réclamation de l'entrepreneur est rejetée.

### **III. RÉSUMÉ**

[49] Pour les motifs ci-dessus énoncés, le tribunal :

A. Rejette les réclamations suivantes de l'entrepreneur :

- Joints de scellant extérieurs incomplets;
- Instabilité des luminaires extérieurs au balcon arrière;
- Infiltration d'eau au bas de la grande porte du garage;
- Garde-corps de l'escalier extérieur avant.

[50] Le tribunal accorde à l'entrepreneur un délai de 45 jours à compter de la présente pour effectuer ces travaux.

B. Accueille sous conditions la réclamation suivante de l'entrepreneur :

- Parement de vinyle ondulé à quelques endroits.

C. Accueille favorablement les réclamations suivantes de l'entrepreneur :

- Porte d'entrée principale à l'avant;

- Fenêtre latérale de la porte d'entrée avant.

D. Confirme l'abandon par l'entrepreneur des réclamations suivantes :

- Mauvais fonctionnement des portes françaises de la pièce d'entrée au dessus du garage;
- Mauvais fonctionnement de la porte de la salle de bain.

[51] Conformément à la disposition du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 21 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 8 avril 2005

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]