

**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 :

**Daniel Lalonde**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

**Construction Fenpro inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie Habitation du Québec inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 42950-1  
N° dossier GAMM : 2007-07-002

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Daniel Lalonde
Pour l'entrepreneur :	M. Gilbert Martel
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Avelino De Andrade
Date d'audience :	2 octobre 2007
Lieu d'audience :	Saint-Cyrille-de-Wendover
Date de la sentence :	25 octobre 2007

## **I : INTRODUCTION**

- [1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence du bénéficiaire.
- [2] À la suite d'une réclamation du bénéficiaire, l'administrateur, en date du 6 juin 2007, a émis son rapport d'inspection comportant 20 points.
- [3] Insatisfait, le bénéficiaire, en date du 9 juillet 2007, a acheminé au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage portant sur la totalité des éléments du rapport de l'administrateur.
- [4] En cours d'enquête, en plus des représentants des trois parties, sont intervenus M. Michel Labelle, conciliateur pour l'administrateur, ainsi que M. Nicolas Savage, contremaître de chantier pour l'entrepreneur.

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

### **Point 1 – Poignée de porte**

### **Point 2 – Salle de bain : craquement de plancher**

### **Point 3 – Mur latéral droit : salon**

### **Point 4 – Sous-sol : finition du mur**

### **Point 5 – Débord de toit : soffite**

### **Point 6 – Bordure d'aluminium préfini : fascia**

### **Point 7 – Bardage de vinyle**

### **Point 8 – Électricité : filage extérieur**

[5] Relativement à ces éléments, l'administrateur, dans son rapport du 6 juin 2007, a favorablement accueilli la réclamation du bénéficiaire et a ordonné à l'entrepreneur de faire les vérifications nécessaires et d'apporter les correctifs requis selon les règles de l'art.

[6] Toutefois, le bénéficiaire craint que les travaux ne soient pas correctement réalisés par l'entrepreneur et critique les méthodes d'intervention envisagées par ce dernier.

[7] Le soussigné rappelle au bénéficiaire que l'entrepreneur a une obligation de résultat et, par conséquent, la méthode d'intervention lui appartient.

[8] Si le bénéficiaire, après l'intervention de l'entrepreneur, juge que les travaux n'ont pas été exécutés selon les règles de l'art, il fera appel à nouveau à la garantie.

[9] Le mandat de l'arbitre étant de confirmer ou d'infirmer la décision de l'administrateur, le soussigné, en ce qui concerne ces éléments, n'a donc pas juridiction.

[10] Pour ces motifs, les réclamations ayant trait aux huit points précités sont REJETÉES.

**Point 9 – Salle à manger : ajustement d'une fenêtre**

**Point 10 – Porte patio**

**Point 11 – Vestibule : porte du placard**

**Point 13 – Plancher : calfeutrage**

**Point 15 – Couverture : hauteur de l'évent de plomberie**

[11] En cours d'enquête, le bénéficiaire, pour aucun de ces éléments, n'a pu démontrer ni vice, ni défaut, ni même malfaçon apparente.

[12] La déformation de la fenêtre de la salle à manger n'est pas apparente; l'écart de largeur au centre de celle-ci est de 1/4 po selon le bénéficiaire ou 1/8 po selon M. Labelle; ces deux écarts se situent à l'intérieur des limites permises; cette fenêtre, selon le bénéficiaire, fonctionne très bien.

[13] La porte patio fonctionne parfaitement, et il n'existe aucune malfaçon apparente; il en est de même pour la porte du placard dans le vestibule.

[14] En ce qui a trait au calfeutrage du plancher, la preuve est prépondérante à l'effet que les normes ont été respectées au delà des exigences du *Code du bâtiment*, et aucune manifestation (point de rosée ou autre) n'est apparue l'hiver dernier.

[15] La hauteur de l'évent de plomberie sur la couverture ne contrevient à aucune norme existante; il s'agit donc d'une question purement d'esthétique; selon le bénéficiaire, il n'en découle aucun inconvénient.

[16] Pour ces motifs, les réclamations ayant trait aux cinq points précités sont REJETÉES.

### **Point 12 – Éclairage extérieur**

[17] Selon l'administrateur, cet élément n'a jamais été dénoncé par le bénéficiaire.

[18] Il s'agit ici de l'éclairage extérieur tout près de la porte sur le balcon arrière, pour lequel le filage est déjà en place.

[19] Il a été convenu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur que ce dernier procédera sur le mur extérieur à la pose d'une boîte octogonale et d'un luminaire en porcelaine.

[20] Le tribunal ACCORDE à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la présente pour compléter ces travaux.

[21] Le tribunal DONNE ACTE de l'entente intervenue et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

### **Point 14 – Compteur d'eau : pastille**

[22] Il s'agit ici d'une « puce » fournie par la municipalité au bénéficiaire et posée par le sous-traitant en plomberie de l'entrepreneur.

[23] Il a été convenu entre l'entrepreneur et le bénéficiaire que ce dernier se procurera la « puce » en question et la remettra à l'entrepreneur qui verra à son installation.

[24] Le soussigné ACCORDE aux parties un délai de trente (30) jours à compter de la présente pour réaliser ces travaux; après ce délai, la responsabilité de l'entrepreneur sera relevée.

[25] Le tribunal DONNE ACTE de l'entente intervenue et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

**Point 16 – Gouttière**

**Point 17 – Escalier en façade : garde-corps et rampe**

**Point 18 – Terrassement**

**Point 20 – Couverture de bardeaux**

[26] En cours d'enquête, le bénéficiaire a retiré ces réclamations de sa demande d'arbitrage.

**Point 19 – Hydro-Québec : remboursement**

[27] Le bénéficiaire a pris possession de sa propriété le 26 janvier 2007.

[28] Il réclame à l'entrepreneur le paiement d'une partie de facture d'Hydro-Québec concernant la consommation de l'électricité par ce dernier, du 12 décembre 2006 au 26 janvier 2007, pour compléter la construction de la maison; la somme réclamée est de 382,88 \$.

[29] La preuve a démontré qu'il s'agissait ici d'un contrat d'entreprise, i. e. que le terrain appartenait déjà au bénéficiaire.

[30] Dans un tel cas, lorsque l'entrepreneur s'adresse à Hydro-Québec pour effectuer le branchement, cette dernière, selon les témoins, l'effectue au nom du propriétaire du terrain, soit le bénéficiaire.

[31] L'entrepreneur nous informe, sans preuve à l'appui, que dans une telle situation, il soustrait de son estimation le montant prévu pour l'électricité dans le cas d'un contrat de vente.

[32] Quoi qu'il en soit, le plan de garantie ne couvre pas cette situation.

[33] Le plan, dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur et dans le cas d'un contrat d'entreprise, couvre, avant la réception du bâtiment, les acomptes versés par le bénéficiaire et le parachèvement des travaux.

[34] Après réception du bâtiment, le plan couvre le parachèvement des travaux ainsi que la réparation des vices et malfaçons.

[35] Il s'agit ici d'une mésentente contractuelle entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, non couverte par le plan de garantie.

[36] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est REJETÉE.

#### **Honoraires de l'arbitre**

[37] Les ententes intervenues entre le bénéficiaire et l'entrepreneur ne sont pas de nature à engager la responsabilité de l'administrateur de la garantie.

[38] C'est pourquoi, conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du décret, le soussigné départage les coûts du présent arbitrage de la façon suivante : 50 % payables par l'administrateur et 50 % payables par le bénéficiaire.

BELOEIL, le 25 octobre 2007.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre