

# ARBITRAGE

**En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02***

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

---

Entre  
**Luciano Bragaglia et Giuglia Amato**  
Bénéficiaire

Et  
**Habitations Beaux Lieux Inc.**  
Entrepreneur

Et  
**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 09-370 ES  
N° dossier CCAC : S09-100901-NP

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Mme Amato et M. Bragaglia
Pour l'entrepreneur :	M. Claude Fauteux
Pour l'administrateur :	Me Élie Sawaya
Date(s) d'audience :	22 avril 2010
Lieu d'audience :	Montréal
Date de la décision :	3 mai 2010

---

## Identifications des parties

### Bénéficiaires :

Polisena Giuglia Amato  
Luciano Bragaglia  
12276, rue Marcelle Gauvreau  
Montréal (Québec)  
H1C 0B2

### Entrepreneur :

Habitations Beaux Lieux Inc.  
3899, boul. St-Jean Baptiste  
Montréal (Québec)  
H1B 5V4

### Administrateur :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Montréal (Québec)  
H1M 1S7

## Historique du dossier

13 décembre 2007 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
27 juin 2008 :	Réception du bâtiment
5 février et 3 avril 2009 :	Correspondances entre l'entrepreneur et les bénéficiaires avec copies expédiées à l'administrateur
1 <sup>er</sup> mai 2009 :	Demande de réclamation
9 juillet 2009 :	Inspection du bâtiment
19 août 2009 :	Décision de l'administrateur
1 <sup>er</sup> septembre 2009 :	Demande d'arbitrage
29 septembre 2009 :	Nomination de l'arbitre
1 <sup>er</sup> octobre 2009 :	Réception du cahier de pièces de l'administrateur
10 octobre 2009 :	Convocation des parties à l'arbitrage
26 janvier 2010 :	Remise de l'audience à la demande des bénéficiaires
9 février 2010 :	2 <sup>e</sup> convocation des parties à l'audience
15 février 2009 :	3 <sup>e</sup> convocation des parties à l'audience
21 avril 2009 :	Visite des lieux et audience
3 mai 2010 :	Sentence arbitrale

[1] À l'audience et à la visite des lieux sont présentes les personnes suivantes :

- Mme Amato et M. Bragaglia, les bénéficiaires,
- M. Claude Fauteux, représentant de l'entrepreneur,
- M. Robert Périnet et Me Élie Sawaya, représentants de l'administrateur.

[2] Les bénéficiaires contestent la décision de l'administrateur rendue le 19 août 2009 sous la plume de M. Robert Périnet.

[3] Pour faciliter la compréhension, la présente sentence arbitrale suivra la même numérotation des objets en litige que celle de la décision de l'administrateur.

[4] Concernant les points 1 et 2 de la décision portant sur les plaques des prises électriques et sur certaines moulures se distanciant des murs, l'administrateur a donné raison aux bénéficiaires et l'entrepreneur a effectué les réparations requises, à la satisfaction de ceux-ci.

[5] Les points 1 et 2 ne sont donc pas soumis au présent arbitrage.

[6] Par ailleurs, durant l'audience, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation concernant les points suivants :

- 9. Interstices au plancher de bois dur du rez-de-chaussée
- 11. Porte fenêtre qui ferme difficilement
- 12. Porte moustiquaire qui ne verrouille pas
- 14.B. Porte de la chambre froide
- 19. Prises électriques installées aux mauvais endroits
- 20. Porte de la salle de bain déficiente

[7] Quant aux points :

- 3. Joints fissurés au gypse
- 4. Défaut de bois à la main courante
- 5. Interstices au plancher flottant du sous-sol,

l'administrateur estime que la réclamation des bénéficiaires n'est pas recevable puisqu'il s'agit de situations apparentes qui auraient dues être dénoncée à la réception du bâtiment.

[8] L'administrateur a déposé en preuve un document intitulé « Formulaire d'inspection pré réception », complété lors de la réception du bâtiment et signé par les bénéficiaires le 27 juin 2008.

[9] Bien que ce formulaire mentionne plusieurs points à être corrigés par l'entrepreneur(14), il ne fait pas mention de joints fissurés au gypse, de défaut de bois à la main courante et des interstices au plancher flottant du sous-sol.

[10] À la visite des lieux et à l'audience, l'arbitre soussigné a pu constater que les situations dénoncées étaient apparentes et aucune preuve ne lui a été faite lui permettant de modifier la décision de l'administrateur.

[11] La décision de l'administrateur est donc maintenue concernant les points 3, 4 et 5.

[12] Au point 6, les bénéficiaires dénoncent un bruit anormal à la cuvette de la toilette lors de l'activation de la chasse d'eau à la suite d'une utilisation avec excrément.

[13] À la visite des lieux, plusieurs activations de la chasse d'eau de la toilette à l'étage ont été faites pour permettre l'écoute de l'écoulement de l'eau dans la tuyauterie située au rez-de-chaussée et au sous-sol.

[14] Pour l'administrateur, le bruit de ruissellement de l'eau dans les tuyaux n'est pas anormal.

[15] L'entrepreneur, quant à lui, prend l'engagement envers les bénéficiaires de faire vérifier la situation par un de ses spécialistes et de prendre les mesures correctives qui s'imposent s'il y a lieu. De plus, l'entrepreneur s'engage à prendre personnellement rendez-vous avec les bénéficiaires pour procéder à la dite inspection.

[16] L'arbitre soussigné prend acte des engagements pris à l'entrepreneur et lui ordonne de s'y conformer.

[17] Au point 7, les bénéficiaires dénoncent la présence d'interstices à l'assemblage des moulures des cadres de portes.

[18] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les interstices dénoncés sont minimes et sont à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction.

[19] La décision de l'administrateur est donc maintenue sur ce point.

[20] Au point 8, les bénéficiaires dénoncent le fait que les escaliers se séparent des murs et que le fini de vernis est déficient.

[21] L'administrateur mentionne que la réfection du vernis a été faite à deux reprises par l'entrepreneur et que la situation actuelle est tout à fait conforme aux règles de l'art.

[22] Quant aux distances entre les escaliers et les murs, ayant omis de rendre décision, l'administrateur décide, séance tenante, que les interstices entre les escaliers et les murs constituent des situations normales et se situent à l'intérieur des tolérances admissibles dans l'industrie de la construction.

[23] À la visite des lieux et à l'audience, aucune preuve n'a été faite à l'arbitre soussigné lui permettant de modifier la décision de l'administrateur.

[24] Au point 10, les bénéficiaires dénoncent le fait que la prise électrique de la laveuse à linge est située trop près du tuyau d'évacuation des eaux de lessive.

[25] Selon l'administrateur, aucune norme de construction ne régit la situation dénoncée, de sorte que la réclamation n'est pas recevable puisqu'elle ne constitue pas une malfaçon.

[26] Aucune preuve à l'effet contraire n'ayant été faite, la décision de l'administrateur est maintenue.

[27] Cependant, à la visite des lieux, il a été démontré que lorsque la laveuse évacue l'eau, un débordement se produit à la jonction du tuyau de l'appareil et du tuyau de la maison qui sort du mur.

[28] Suite à cette démonstration, l'entrepreneur présent prend l'engagement de réparer le tuyau d'écoulement pour éviter les débordements d'eau.

[29] Au point 13, les bénéficiaires dénoncent le fait que deux carreaux (2) de céramique à la cuisine présentent des éclats en surface.

[30] Cette situation a fait l'objet d'une dénonciation lors de la réception du bâtiment, et le remplacement d'un carreau par l'entrepreneur n'a pas corrigé la situation puisque le nouveau carreau est aussi déficient.

[31] L'arbitre soussigné estime que la dénonciation du carreau défectueux ayant été faite en temps utile, que la réparation de l'entrepreneur n'ayant pas corrigé la situation, ce dernier doit procéder à nouveau au remplacement dudit carreau.

[32] Au point 14, les bénéficiaires dénoncent le fait que la porte intérieure du couloir du garage accroche au niveau de la tête sur le rail de la porte de garage.

[33] Pour l'administrateur, la situation a été dénoncée dans la deuxième année de la garantie et puisqu'il ne s'agit pas d'un vice caché, cette réclamation n'est pas recevable.

[34] À la visite des lieux, l'entrepreneur s'engage à faire les ajustements requis aux supports de la porte du garage afin de corriger la situation dénoncée par les bénéficiaires.

[35] Tout en constatant le bien fondé de la décision de l'administrateur, l'arbitre soussigné prend acte de l'engagement de l'entrepreneur.

[36] Au point 15, les bénéficiaires dénoncent le fait que des barrotins en bois traité du garde corps du balcon arrière sont gauchis ou fissurés.

[37] Pour que la garantie s'applique, selon le contrat signé par les bénéficiaires, il aurait fallu que la situation dénoncée constitue un vice caché, ce qui n'est pas le cas.

[38] La décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[39] Les bénéficiaires mentionnent qu'un quart-de-rond n'est toujours pas fixé à la dînette. (Point 16)

[40] L'entrepreneur s'engage séance tenante à corriger cette situation.

[41] Au point 17, les bénéficiaires dénoncent la présence de fissures au béton des murs de fondation.

[42] À la visite des lieux, la présence de microfissures a pu être constatée.

[43] Pour l'entrepreneur et pour la Garantie, il s'agit de microfissures qui apparaissent lors du séchage du béton, et il s'agit d'un comportement normal de ce matériau largement utilisé dans l'industrie de la construction.

[44] Le contrat de garantie signé par les bénéficiaires ne couvre pas les situations résultant d'un comportement normal d'un matériau de sorte que la décision de l'administrateur doit être maintenue.

[45] Au point 18, les bénéficiaires mentionnent que l'entrepreneur n'a pas procédé à l'installation des câbles pour une antenne satellite tel qu'il avait été convenu entre eux.

[46] L'entrepreneur affirme qu'il n'avait pas l'obligation d'installer les dits câbles et aucune preuve d'un engagement écrit de l'entrepreneur n'ayant été faite, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur.

[47] Selon le règlement, les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point de leur réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[48] Après analyse de la preuve, l'arbitre soussigné

-prend acte des désistements des bénéficiaires concernant les points 9-11-12-14B- 19 et 20,

-maintient la décision de l'administrateur concernant les points 3-4-5-7-8-10-15-17 et 18,

-prend acte des engagements de l'entrepreneur concernant les points 6-10-14 et 16 et lui ordonne de s'y conformer,

-renverse la décision de l'administrateur concernant le point 13 et ordonne à l'entrepreneur de procéder au remplacement d'une tuile,



-accorde à l'entrepreneur un délai de 30 jours à compter de la réception de la présente décision pour exécuter tous les travaux,

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

3 mai 2010

## **Jurisprudence citée par l'administrateur**

1. Eva Polyi et Larry Elliot c. Construction G.S. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
2. Galyna Piskonova et Abdelali El-Khettabi c. Habitations Germa Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
3. Doreen Brien c. Emli Construction Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
4. Richard Metellus, Nadège Gustave et Georges Junior Gustave c. Les constructions Brache-Côté Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5. Michel Lapalme et Linda Richard c. 9139-8354 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
6. Pierre Pelletier c. C=BO2 Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
7. Pro-Urbain Inc. c. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Chakib Taous
8. Warren Roll et Kelly Goodman et Syndicat de copropriété du 2201 au 2221 Harriet-Quimbly c. Groupe Maltais Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
9. Santina Porco et James Miguel c. Les Projets Immobiliers Badalone et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
10. Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les constructions Oakwood Canada Inc. et la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.