

---

**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 : **SORECONI**

---

**ENTRE :** **MÉLANIE COSSETTE & JEAN-FRANÇOIS  
GAGNON;**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **CONSTRUCTION D.M. TURCOTTE T.R. INC.;**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ;**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

N<sup>os</sup> dossiers SORECONI: **100112001**

---

**DÉCISION**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Me Ghislain Lavigne

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Michel Turcotte

Pour l'Administrateur : Me Jacinthe Savoie

Date de la Décision : 9 mai 2013

**Identification complètes des parties**

Bénéficiaire :

**Madame Mélanie Cossette**  
**Monsieur Jean-François Gagnon**  
7135, rue J-H Bellerose  
Trois-Rivières (Québec) G9C 1M9

Et leur procureur :  
Me Ghislain Lavigne

Entrepreneur:

**Construction D.M. Turcotte T.R. Inc.**  
**Att : Monsieur Michel Turcotte**  
6685, boulevard Marion  
Trois-Rivières (Québec) G9A 6J5

Administrateur :

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

Et son Procureur :  
Me Jacinthe Savoie

## HISTORIQUE DU DOSSIER

01.12.2010 Réception de la demande d'arbitrage  
13.01.2010 Notification d'arbitrage envoyée aux parties et nomination de l'arbitre  
05.01.2011 Réception du cahier de pièces de l'Administrateur  
23.06.2011 Conférence téléphonique tenant lieu et place d'une conférence préparatoire  
11.07.2011 Sentence interlocutoire  
25.10.2011 Transmission de la convocation des parties à une enquête et audition prévue pour le 13 décembre 2011  
07.11.2011 Réception du rapport d'un témoin expert  
01.12.2011 Transmission d'une correspondance accordant la demande des parties de remise de l'enquête et audition  
13.04.2012 Transmission d'une correspondance recherchant disponibilité pour refixer l'enquête et audition  
19.04.2012 Transmission de la convocation des parties à l'enquête et audition devant avoir lieu le 7 juin 2012  
23.05.2012 Discussions avec les parties concernant une possible demande de remise  
28.05.2012 Transmission d'une correspondance accordant la remise de l'enquête et audition et recherchant période à laquelle doit-elle être reportée  
21.06.2012 Transmission d'une correspondance quant aux disponibilités pour refixer l'enquête et audition  
09.08.2012 Transmission de la convocation à une enquête et audition, lieu et heure à être déterminé ultérieurement  
06.09.2012 Réception d'une demande de remise par les Bénéficiaires  
20.09.2012 Transmission d'une correspondance accordant la remise de l'enquête et audition  
13.02.2013 Échange de correspondances visant les disponibilités pour refixer l'enquête et audition  
03.04.2013 Transmission d'une convocation pour l'enquête et audition, lieu et heure à être déterminé ultérieurement  
26.04.2013 Transmission d'une correspondance confirmant lieu et heure pour la tenue de l'enquête et audition  
02.05.2013 Enquête et audition en salle RC.03 du Palais de justice de Trois-Rivières

## **DÉCISION**

1. La présente s'inscrit dans la mouvance et continuité de la sentence interlocutoire du 11 juillet 2011;
2. Je rappelle que dans la collégialité, consensus fut obtenu à l'effet que la saine administration de la justice dictait que les dossiers suivants soient réunis pour une seule et même enquête et audition. Il s'agit des deux (2) dossiers suivants :
  - 2.1. 100112001 : Mélanie Cossette & Jean-François Gagnon
  - 2.2. 100112002 : Hedi Blagui

## **Objection préliminaire**

3. Séance tenante et dès l'ouverture de l'enquête et audition, le tribunal obtient la confirmation des parties (et de leurs procureurs) qu'aucune objection préliminaire et/ou moyen déclinatoire ne sera soulevé. Le tribunal constate que juridiction est acquise;

## **Sommaire**

4. Les dossiers réunis concernent deux (2) décisions de l'Administrateur à savoir :
  - 4.1. une décision 2 novembre 2010, sous la plume de Monsieur Jacques Fortin, architecte (inspecteur conciliateur, service de la conciliation), une décision qui adressait distinctivement deux (2) points et concernait le 7139, rue J-H Bellerose à Trois-Rivières;
  - 4.2. une décision du 2 novembre 2010, sous la plume de Monsieur Jacques Fortin, architecte (inspecteur conciliateur, service de la conciliation), une décision qui adressait distinctivement quatre (4) points et concernait le 7135, rue J-H Bellerose à Trois-Rivières;
5. Les dossiers ont non seulement été réunis pour une seule et même enquête et audition mais séance tenante, il a de plus été décidé que les dossiers feraient l'objet d'une preuve commune; les parties entendant procéder dans le dossier Hedi Blagui (100112002) et considérant qu'il y a preuve commune, toute(s) preuve(s) faite(s), administrée(s) et/ou versée(s) dans le dossier Blagui vaut pour le dossier Cossette-Gagnon (100112001);
6. De plus, il a été décidé que la demande d'arbitrage se limite à deux (2) points à savoir :
  - 6.1. la présence de dépôt ferrugineux dans le système de drainage du bâtiment;
  - 6.2. le niveau d'implantation du bâtiment;

### **Admission**

7. La date de réception de l'unité résidentielle est fixée en août 2005, la première réclamation écrite à l'Administrateur remonte au mois de mai 2010 et la seconde réclamation à l'Administrateur en date de juillet 2010;
8. Il s'agit de dossier concernant des unités résidentielles jumelées non détenues en copropriété (semi-détachées), les unités Blagui (7139) et Cossette-Gagnon (7135) partagent un mur mitoyen, le même empattement et la même fondation (i.e. la même «élévation»);
9. Sous réserve de la valeur probante des documents et pièces, le cahier de pièces (pièces A-1 @ A-9) émis par l'Administrateur est admis pour fin de production ainsi que les pièces (supplémentaires) déposées en cours d'enquête soit les pièces A-11 @ A-15 (aucune pièce A-10) ainsi que le cahier de pièces des Bénéficiaires soit B-1 @ B-7 ainsi que la pièce supplémentaire B-9;
10. La valeur estimée de la réclamation est entre quinze mille un et trente mille dollars (15 001,00 \$ et 30 000,00 \$);

### **Ouverture de l'enquête et audition**

11. Pour l'ensemble des motifs repris aux paragraphes 11 @ 51 inclusivement dans le dossier SORECONI 100112002 (Blagui), dites dispositions ici reprises pour valoir comme si ici récitées au long, je me dois d'accepter et maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande des Bénéficiaires. Le tout est sans préjudice est sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet bien entendu aux règles de droit commun et la prescription civile;
12. Je rappelle que la Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa Décision lie les parties et est finale et sans appel<sup>1</sup>. Enfin, l'arbitre doit statuer «conformément aux règles de droit», il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient<sup>2</sup>;
13. En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que le Bénéficiaire appelant n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du plan et le Bénéficiaire;
14. En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du plan de garantie, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de vingt-cinq dollars (25,00 \$) et l'Administrateur du plan de garantie pour la balance du coût du présent arbitrage.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

**MAINTIENT** la décision du 2 novembre 2010, sous la plume de Monsieur Jacques Fortin dans le dossier 91064-1 du plan de garantie.

**LE TOUT**, avec frais à être départagés entre le Bénéficiaire pour la somme de vingt-cinq dollars (25,00 \$) et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, le 9 mai 2013

---

**Me Michel A. Jeannot**  
Arbitre

*Jurisprudence consultée*

---

<sup>1</sup> Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement

<sup>2</sup> Article 116 du Règlement