

## ARBITRAGE

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 30 août 2001.

### **Historique du dossier**

Nomination:	30 août 2001
Réception du mandat (sans dossier):	5 septembre 2001
Réception du dossier:	25 septembre 2001
Arbitrage:	15 octobre 2001
Décision:	16 octobre 2001

### **Identification des partis:**

Bénéficiaire(s):	<p>Mme Nathalie Richard  M. Daniel Labranche  8030, 8<sup>ième</sup> Avenue  Pointe-du-Lac (Québec), G0X 1Z0</p> <p>Tél.: (819) 377-7742 (res.)  Tél.: (819) 379-7631 (bur. Mme)  Tél.: (819) 378-6155 (bur. M.)</p>
Entrepreneur:	<p>Construction J.P. Gilbert Inc.  M. Jean-Pierre Gilbert, représentant  7181, 7<sup>ième</sup> Avenue  Pointe-du-Lac (Québec), G0X 1Z0</p> <p>Tél.: (819) 372-6870</p>
Administrateur:	<p>La Garantie des bâtiments  résidentiels neufs de l'APCHQ inc.  Yvan Gadbois, inspecteur  2825, bowl. Wilfrid-Hamel  Québec (Québec), G1P 2H9</p> <p>Tél.: (418) 682-3794,  sans frais: (800) 561-6575</p>

## DECISION

Pour faire suite à la demande des bénéficiaires, toutes les parties ont été dûment convoquées pour une audition devant l'arbitre soussigné: elle a été tenue à 14 heures le 15 octobre 2001 chez les bénéficiaires, au 8030, 8<sup>ième</sup> avenue, Pointe-du-Lac.

Le bénéficiaire Daniel Labranche et l'inspecteur Yvan Gadebois étaient présents.

Le rapport d'inspection en date du 26 juin, l'addenda du 14 août et celui du 4 septembre 2001 sont clairs et concis: les conclusions sont à l'effet que l'entrepreneur devra compléter les travaux mentionnés aux points 1 à 4 inclusivement, et, quant aux points 5, 6 et 7, ils font l'objet d'un addenda en date du 14 août et d'un autre en date du 4 septembre 2001. Le litige demeure seulement sur les points 6 et 7 qui n'auraient pas fait l'objet d'une dénonciation écrite à l'entrepreneur dans un délai raisonnable (plus de 6 mois), quoique l'on puisse lire dans le rapport de l'inspecteur: "suite à l'intervention de l'entrepreneur suivant la réception du bâtiment, ces situations constituent encore des malfaçons apparentes dues à la qualité des travaux correctifs."

Pour revenir au point 5, la décision est à l'effet que l'inspecteur reconnaît ce point, mais l'entrepreneur trouve que les travaux sont corrigés et c'est nié par les bénéficiaires. De toute façon, il est clair que le point 5 tout comme les points 6 et 7 étaient dénoncés par écrit dans la liste établie lors de la réception du bâtiment, alors qu'ils constituaient et constituent encore des vices d'après l'ensemble de la preuve et selon le code civil.

De fait, et conformément au Plan de Garantie, les points 5, 6 et 7 sont bel et bien

dans la liste préétabli, signée par l'entrepreneur et les bénéficiaires mais malheureusement, cette liste n'était pas entre les mains de l'inspecteur lors du rapport du 26 juin 2001. En conséquence, l'arbitre fait droit aux demandes des bénéficiaires sur les points 5, 6 et 7, où, incidemment l'inspecteur reconnaît les malfaçons, comme il est mentionné plus haut.

Quant au point 8, l'inspection n'a pas permis d'établir la responsabilité des parties. Aussi, l'inspecteur ne reconnaît pas ce point comme étant de son ressort dans l'application du contrat de garantie, et ce, à bon droit. Donc au point 8, le rapport de l'inspecteur est maintenu.

Au point 9, normalement, avant qu'un bénéficiaire ne devienne propriétaire légalement, tout est à la charge de l'entrepreneur. D'ailleurs, la preuve révèle que c'est l'entrepreneur qui a fait faire les raccords électriques. C'est aussi lui qui doit fournir tout ce qu'il faut pour bâtir. Toutes les dépenses, avant la prise de possessions sont à la charge de l'entrepreneur, à moins d'une entente différente.

Or, comme les bénéficiaires et l'entrepreneur n'ont pas d'entente relativement au coût de l'électricité utilisée durant les travaux, le soussigné s'en remet à ce qui suit:

- les bénéficiaires n'étaient pas les occupants;
- les bénéficiaires n'étaient pas les propriétaires;

les bénéficiaires ne jouissaient pas de l'électricité pour eux-mêmes;

- les bénéficiaires n'ont pas demandé à l'Hydro de faire la connection;

les bénéficiaires ne se sont engagés ni verbalement, ni par écrit à payer l'électricité, bien au contraire;

et finalement, c'est l'entrepreneur qui a demandé le raccord électrique pour ses besoins et il en est légalement responsable.

Or, à l'article 10 du plan de garantie, on lit: *"La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir..."*

Donc, tant les obligations légales que les obligations contractuelles sont couvertes par le Plan de Garantie.

En d'autres termes, sur le point 9, l'arbitre fait droit à la demande des bénéficiaires pour les raisons plus hauts mentionnées.

La facture d'électricité du 8 mai au 25 juillet s'élève à 273.81 \$; celle du 25 juillet

au 20 septembre s'élève à 64.83\$. D'après ces chiffres, le montant à déboursier par l'entrepreneur serait au delà de 200\$ (considérant que les bénéficiaires ont pris possession le 2 juin) mais le bénéficiaire s'est déclaré prêt à régler pour la somme forfaitaire de 200\$. Par conséquent l'entrepreneur devra payer aux bénéficiaires la somme de \$200.

Signé à POINTE-DU-LAC, ce 16 Octobre 2001

Marcel Chartier, Arbitre