

Province de Québec  
District de la Montérégie

Le 15 avril 2002

Arbitrage  
en vertu du Règlement  
sur le Plan de garantie des  
bâtiments résidentiels neufs  
(Décret 849-98 du 17 juin 1998)

NIL MORRISSEAU  
arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec  
SORECONI  
(Société pour la résolution des contlits inc.)

MONSIEUR RICHARD GAGNER  
qui se représente lui-même  
**Appelant**

C.

HABITATIONS MAJO INC.  
**Entrepreneur**  
représenté par monsieur JEAN-GUY DUBOIS, président  
et par monsieur CARL BOULIANNE, surintendant

ET

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ.  
**(ci-après appelée la Garantie)**  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause**  
représenté par monsieur PIERRE BONNEVILLE, inspecteur  
et par monsieur MARC F. TREMBLAY, avocat

APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATEUR DU PLAN DE GARANTIE

## **1. Mandat**

Le présent arbitrage découle de l'application des articles 19 et suivants du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé le Règlement). Les parties intéressées et la mise en cause ont convenu que l'arbitre avait juridiction pour entendre la cause et n'ont pas soulevé d'objection sur les délais de la procédure d'arbitrage.

## **2. Audition**

L'audition s'est tenue le 26 mars 2002 au Palais de justice de Montréal. Étaient présents, outre le soussigné, les représentants des parties et de la mise en cause dont les noms apparaissent plus haut.

## **3. Visite des lieux**

Le 15 mars précédent, messieurs Boulianne (représentant Habitations Majo) et Bonneville (représentant La Garantie), avec l'arbitre, avaient fait la visite des lieux (i.e. la maison de monsieur Gagner) en présence du bénéficiaire afin de constater de visu ce qui pouvait l'être des réclamations de celui-ci..

## **4. Pièces produites**

Le bénéficiaire a déposé un certain nombre de documents ( B-1 à B-6 et une annexe). Le procureur de la mise en cause s'est objecté au dépôt de certains de ces documents. Nous disposerons de ces objections ultérieurement, si nécessaire.

L'administrateur a déposé un cahier de 18 pièces au sujet desquelles il n'y a pas eu objection. 11 a de plus déposé quelques documents de jurisprudence.

## **5. Historique**

Il nous est impossible de déterminer quand le contrat de garantie a été signé par les parties à cause de l'état de la copie qui a nous a été remise. Ce point est secondaire car il n'a été soulevé par aucune des parties par la suite. L'entrepreneur et le bénéficiaire ont signé la déclaration de réception du bâtiment le 10 mars 2000.

Le bénéficiaire a fait un certain nombre de réclamations, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, par son inspecteur, a produit un rapport et rendu des décisions sur ces réclamations le 8 janvier 2002. Certaines de ces décisions, y compris la décision du bénéficiaire de ne pas déposer un certain montant en fidéicommiss font l'objet du présent litige.

L'essentiel du litige est résumé dans le formulaire d'arbitrage de Soreconi (A-18).

Il a été question des colonnes frontales mais comme ce sujet n'a pas fait l'objet de réclamations subséquentes, nous n'en tiendrons pas compte.

Nous disposerons de ces points l'un après l'autre.

## **6. Montant retenu par le bénéficiaire**

Le bénéficiaire, monsieur Richard Gagner, a retenu un montant de 1455,75\$ avant d'obtenir satisfaction de ses réclamations.

Ce faisant, le bénéficiaire contrevient à l'article 11 du Règlement qui l'oblige « à faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur. »

Conformément à l'article 11 du Règlement, ce montant doit être retenu par son institution financière ou versé « en fidéicommiss auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan ....»

## **7. Solin au petit toit en façade.**

Cette réclamation a été réglée à la satisfaction du bénéficiaire.

## **8. Appareillage de la peinture.**

Il s'agit de la teinte de la peinture de la porte du garage qui diffère quelque peu de celle des fenêtres et de la porte d'entrée. Cette réclamation n'est pas contestée en soi par l'entrepreneur. L'inspecteur de la Garantie avait d'ailleurs reconnu cette malfaçon dans son rapport. Ce qui bloque l'exécution de cette correction est la rétention du montant mentionné plus haut par le bénéficiaire.

## **9. Nettoyage des briques.**

Il s'agit des briques de la façade de la maison. Le bénéficiaire n'a pas signalé la chose lors de la réception du bâtiment, comme l'écrit l'administrateur dans son rapport du 8 janvier 2002. Il n'y a pas de lien entre cette réclamation et le montant retenu par le bénéficiaire.

Dans une lettre du 8 mars 2001, l'entrepreneur s'est engagé « à laver la brique dès que le temps nous le permettra » ,

Malgré l'engagement de l'entrepreneur dans sa lettre du 8 mars 2001, nous ne pouvons l'obliger à nettoyer la brique de la façade pour la même raison que l'administrateur a refusé de le faire dans sa décision du 8 janvier 2002: « Nous sommes en présence d'une situation apparente qui, contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment ».

## **10. Échangeur d'air**

Ce point est quelque peu alambiqué.

Le bénéficiaire a demandé le remplacement d'un « échangeur d'air ». moyennant un montant additionnel. Ce qui été convenu et exécuté. L'arbitre n'a pas juridiction pour accorder des dommages-intérêts au bénéficiaire, comme l'a signalé le procureur de la mise en cause, jurisprudence à l'appui.

En ce qui concerne l'arbitre, ce point est réglé,

## **11. Pierre concassée certifiée DB**

Le bénéficiaire a exigé que la pierre de remblai soit de type DB, ce qui signifie qu'elle soit exempte de pyrite. Il a d'ailleurs signalé la chose dans la « Déclaration de réception du bâtimentl » du 10 mars 2000: « copie de pierre DB à fournir ». Sur l'essentiel, ce point n'est pas contesté.

Le bénéficiaire affirme vouloir « protéger son investissement » ( c'est-à-dire sa maison) en s'assurant qu'il n'y a pas de pyrite dans la pierre de remblai. Le bénéficiaire exige un original du bon de livraison attestant que la pierre de remblai livrée est de type DB.

Le souci du bénéficiaire est légitime. On sait les dégâts que la pyrite a occasionnés aux fondations des maisons, particulièrement sur la Rive-Sud de Montréal.

Toutefois, son exigence nous semble déraisonnable. Le bon de livraison, comme l'a fait valoir le procureur de la mise en cause est un document qui s'échange entre le fournisseur et son client.

Le bénéficiaire a déjà reçu de l'entrepreneur une lettre du 28 novembre 2001 où il est écrit : «... nous avons mentionné à monseur Gagner que la pierre était de qualité DB... ». C'est une admission et, à notre avis, ceci devrait le satisfaire.

## **12. Dispositif**

- Le bénéficiaire, monsieur Richard Gagner doit se conformer à l'article 11 du Règlement comme il est mentionné au point 6 de la présente décision. Et il devra fournir à l'entrepreneur et à la Garantie une preuve écrite à cet effet.
- Dès qu'il aura reçu ce document, l'entrepreneur doit donner suite à la réclamation du bénéficiaire qui fait l'objet du paragraphe 8 de la présente décision.
- Nous ne pouvons faire droit aux réclamations du bénéficiaire qui font l'objet des points 9, 10 et 11 de la présente décision.

### **13. Remarque.**

Conformément à l'article 123 du Règlement, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, le bénéficiaire ayant obtenu gain de cause sur un aspect de sa réclamation.

Nil Morrisseau

Boucherville, le 15 avril 2002