

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 :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DE CONFLITS (SORECONI)

N° dossier SORECONI : 120407001
132906003
142310001
N° dossier Garantie 79255
Date: 9 septembre 2015

ENTRE MADAME LUCIE DEVEAU et MONSIEUR JEAN-GUY BOURGET
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET LES RÉSIDENCES PRO-FAB INC..
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC
(ci-après « l'Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me France Desjardins
Pour les Bénéficiaires : Monsieur Jean-Guy Bourget
Monsieur Yves Bourget
Pour l'Entrepreneur : Monsieur Alain Mercier
Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin, Bélanger-Paradis, avocats
Monsieur Michel Labelle, conciliateur

Mandat

L'arbitre soussignée a reçu son mandat de SORECONI le 16 décembre 2013 en remplacement de l'arbitre Guy Pelletier nommé le 18 juillet 2012.

Historique du dossier

21 février 2011	Contrat d'entreprise et contrat de garantie et contrat de vente de l'Entrepreneur
Décembre 2011	Trois dénonciations des Bénéficiaires à l'Entrepreneur
16 janvier 2012	Formulaire d'inspection préreception du bâtiment
21 janvier 2012	Dénonciation des Bénéficiaires à l'Administrateur
23 mars 2012	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur
2 avril 2012	Lettre recommandée des Bénéficiaires à l'Entrepreneur
16 mai 2012	Nouvelle dénonciation à l'Entrepreneur et l'Administrateur
4 juin 2012	1 ^{ière} décision de l'Administrateur
4 juillet 2012	1 ^{ière} demande d'arbitrage des Bénéficiaires
8 août 2012	Dénonciation à l'Administrateur préalablement transmise à la mauvaise adresse (16 mai 2012)
1er novembre 2012	Transmission du cahier des pièces par l'Administrateur (A-1 à A-7)
8 novembre 2012	Demande de suspension de la procédure d'arbitrage par les Bénéficiaires
22 novembre 2012	1 ^{ière} conférence préparatoire téléphonique
5 décembre 2012	2 ^{ième} décision de l'Administrateur transmise aux parties le 31 mai 2013
31 mai 2013	2 ^{ième} conférence préparatoire téléphonique
29 juin 2013	2 ^{ième} demande d'arbitrage des Bénéficiaires
18 juillet 2013	Audition fixée (remise)
15 août 2013	Transmission du cahier des pièces par l'Administrateur (A-8 à A-12)
28 août 2013	Nomination de l'arbitre sur la 2 ^{ième} demande d'arbitrage
17 février 2014	3 ^{ième} conférence préparatoire téléphonique
20 mars 2014	Deux rapports d'expertise de monsieur Alain Corbeil pour les Bénéficiaires
19 mai 2014	Nouvelle Dénonciation des Bénéficiaires à l'Administrateur

8 août 2014	Rapport d'expertise de monsieur Claude Rouillard pour les Bénéficiaires
22 septembre 2014	3ième décision de l'Administrateur (A-13)
23 octobre 2014	3ième demande d'arbitrage des Bénéficiaires
12 janvier 2015	Dépôt cahiers des pièces des Bénéficiaires (B-1 à B-24)
18 mars 2015	Nomination de l'Arbitre sur la 3ième demande d'arbitrage
20 mars 2015	4ième conférence préparatoire téléphonique
5 août 2015	Dépôt de documents par les Bénéficiaires - virement bancaire pour livraison maison et facture livraison conteneur (B-25)
17 août 2015	Dépôt de documents par les Bénéficiaires - échange de courriels concernant le début des travaux (B-26)
17 août 2015	Dépôt de documents par les Bénéficiaires - échange de courriels concernant le PIIA (B-27)
1er et 2 septembre 2015	Audition
2 septembre 2015	Entente entre les parties
9 septembre 2015	Décision arbitrale donnant acte à l'entente

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Les Bénéficiaires ont, par leur représentant, monsieur Yves Bourget, déposé une demande d'arbitrage à l'égard des décisions rendues les 4 juin 2012, 5 décembre 2012 et 22 septembre 2014 par l'Administrateur de La Garantie Habitation du Québec Inc.
- [2] Les Bénéficiaires contestent en arbitrage les points suivants des décisions rendues:
- Point 1 de la décision du 4 juin 2012: Dimension des semelles de fondation,
 - Point 2 de la décision du 4 juin 2012: Pare-Vapeur- dalle de béton au sous-sol
 - Point 3 de la décision du 4 juin 2012 - Appui du parement de brique;
 - Point 1 de la décision du 5 décembre 2012 : Épaisseur de la semelle de béton;
 - Point 2 de la décision du 5 décembre 2012: Remboursement de la facture pour location d'un conteneur;
 - Point 3 de la décision du 22 septembre 2014: Branchement de l'exutoire du drain français;

- Point 4 de la décision du 22 septembre 2014: Plafond exposé au sous-sol - conduits desservant l'échangeur d'air;
 - Point 5 de la décision du 22 septembre 2014: Plafond exposé au sous-sol - jonction des modules
 - Points 7 et 10 de la décision du 22 septembre 2014: Fenêtre en baie mur sud-ouest - étanchéité de l'ouverture et installation trop reculée par rapport à la finition extérieure ainsi que finition intérieure de la fenêtre ne respectant pas les règles de l'art;
 - Point 11 de la décision du 22 septembre 2014: étanchéité mur du sous-sol exposé nord-ouest (mur nain arrière);
 - Point 12 de la décision du 22 septembre 2014: lisses basses des murs sous la cage d'escalier au sous-sol - protection contre l'humidité.
- [3] Les points 6, 8, 9 et 13 de la décision du 22 septembre 2014 ont été retirés de l'arbitrage lors de la conférence préparatoire téléphonique tenue le 20 mars 2015:
- Point 6: base des colonnes d'acier au sous-sol vs dalle de béton;
 - Point 8: Débords de toit;
 - Point 9: Fissures de retrait et joint apparent au revêtement de finition intérieure;
 - Point 13: Membrane géotextile et d'étanchéité aux murs de fondation.
- [4] Tout au long des procédures en arbitrage, les Bénéficiaires ont été représentés par monsieur Yves Bourget (cousin de monsieur Jean-Guy Bourget), tant dans leurs dénonciations et communications écrites avec les parties à compter du 8 décembre 2011 qu'avec l'arbitre. À l'audition, quoique représenté par monsieur Yves Bourget, le Bénéficiaire monsieur Jean-Guy Bourget était présent et intervenait lui-même régulièrement.
- [5] La première journée d'audience a permis d'entendre la preuve des Bénéficiaires avec le témoignage des experts Claude Rouillard, ingénieur, Alain Corbeil, technologue en architecture, Guy Marcoux, directeur des opérations chez Pro-Fab, Jean-Guy Bourget, bénéficiaire et Yves Bourget, représentant des Bénéficiaires.
- [6] Au début de la deuxième journée d'audience, l'Entrepreneur a demandé une suspension afin de discuter avec le Bénéficiaire. Les échanges n'ayant pas porté fruit, l'audition s'est poursuivie avec la preuve de l'Entrepreneur qui a fait entendre Jean-Pierre Fortier, ingénieur et directeur technique chez Pro-Fab, Stéphane Marquis, entrepreneur général inspecteur du chantier chez les Bénéficiaires, André Robidoux, propriétaire de Gesco excavation sous-traitant responsable des travaux chez les Bénéficiaires.

- [7] Après la suspension pour le dîner, l'Administrateur a fait entendre monsieur Michel Labelle, le conciliateur qui a rendu les décisions pour l'Administrateur.
- [8] Avant l'argumentation, les parties ont de nouveau demandé une suspension afin de discuter entre elles, à la suite de quoi elles ont avisé l'arbitre qu'une entente était conclue. Ont participé aux discussions, monsieur Alain Mercier, représentant de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire, monsieur Jean-Guy Bourget et son représentant, monsieur Yves Bourget ainsi que monsieur Michel Labelle, conciliateur.
- [9] Les termes de l'entente intervenue ont été exposés comme suit à l'arbitre.
- [10] Concernant les fondations et ses composantes, visées par les points 1 et 2 de la décision du 4 juin 2012 (A-2), le point 1 de la décision du 5 décembre 2012 (A-12) ainsi que les points 3 et 12 de la décision du 23 septembre 2014 (A-13): l'Entrepreneur Pro-Fab s'engage à fournir, d'ici 30 jours, une lettre d'engagement de prolongation de la garantie pour une période de 5 ans suivant la fin de la garantie actuelle de 5 ans. Ainsi, à partir de la fin de la première période de 5 ans après la date de réception du bâtiment qui court depuis le 3 février 2012 jusqu'au 3 février 2017, l'Entrepreneur garantit les fondations et ses composantes pour une autre période additionnelle de 5 ans, qui s'échelonne du 3 février 2017 au 3 février 2022.
- [11] Concernant les points 7 et 10 de la décision du 23 septembre 2014 (A-13) visant la fenêtre en baie au mur sud-ouest, l'Entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs suivants: enlever la fenêtre, retirer et remplacer la finition intérieure, replacer la fenêtre avancée de 2 pouces vers l'extérieur, le tout incluant l'installation de membranes de solinage. Ces travaux seront effectués à la condition que les Bénéficiaires enlèvent partiellement le parement de brique au pourtour de la fenêtre et en avisent l'Entrepreneur dans un délai raisonnable avec copie à l'Administrateur. L'Entrepreneur remettra les lieux (à l'intérieur comme à l'extérieur) en état selon les règles de l'art à l'exclusion de la maçonnerie qui est à la charge des Bénéficiaires.
- [12] Concernant le point 11 de la décision du 23 septembre 2014 (A-13) visant l'étanchéité du mur du sous-sol exposé nord-ouest (mur nain), le Bénéficiaire retirera la galerie arrière afin de permettre à l'Entrepreneur et l'Administrateur de vérifier l'état de l'étanchéité sur toute sa largeur et avisera ceux-ci dans un délai raisonnable. Une date sera fixée entre les parties pour une visite des lieux dans les plus brefs délais, au cours de laquelle le conciliateur Michel Labelle rendra une décision sur le champ sur les travaux à effectuer.

- [13] Il a aussi été entendu que les Bénéficiaires abandonnent leur contestation en arbitrage sur les points suivants :
- Point 3 de la décision du 4 juin 2012: appui du parement de brique en façade;
 - Point 2 de la décision du 5 décembre 2012: demande de remboursement de la facture pour le conteneur;
 - Point 4 de la décision du 23 septembre 2014: Plafond exposé au sous-sol: conduits desservant l'échangeur d'air;
 - Point 5 de la décision du 23 septembre 2014: Plafond exposé au sous-sol: jonction des modules;
- [14] Tous les travaux correctifs devront être effectués au plus tard le 15 novembre 2015.
- [15] Les parties ont convenu que chaque partie assume ses frais sauf les frais de l'arbitrage qui sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

PREND ACTE du règlement intervenu entre les parties;

ORDONNE à l'Entrepreneur de fournir au Bénéficiaire, d'ici le 2 octobre 2015, une lettre d'engagement de prolongtion de garantie pour une période additionnelle de 5 ans (3 février 2017 au 3 février 2022) sur les fondations et ses composantes;

ORDONNE aux Bénéficiaires d'enlever partiellement le parement de brique au pourtour de la fenêtre en baie au mur sud-ouest et d'en aviser l'Entrepreneur et l'Administrateur dans un délai raisonnable;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder aux travaux de retrait et de réinstallation de la fenêtre en l'avançant de 2 pouces vers l'extérieur, aux travaux de retrait et remplacement de la finition intérieure de la fenêtre ainsi qu'aux travaux de remise en état des lieux selon les règles de l'art à l'exclusion de la maçonnerie qui est à la charge des Bénéficiaires.

ORDONNE aux Bénéficiaires de retirer la galerie arrière afin de permettre à l'Entrepreneur et l'Administrateur de vérifier l'état de l'étanchéité du mur sur toute sa largeur et d'en aviser ceux-ci dans un délai raisonnable;

ORDONNE à l'Entrepreneur et l'Administrateur de convenir avec les Bénéficiaires d'une date de visite des lieux dans les plus brefs délais suivant le retrait de la

galerie par les Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Administrateur, par son conciliateur monsieur Michel Labelle, de rendre une décision sur le champ quant aux travaux à effectuer en regard de l'étanchéité du mur.

PREND ACTE du retrait par les Bénéficiaires, de leur contestation en arbitrage des points 6, 8, 9 et 13 de la décision du 22 septembre 2014 lors de la conférence préparatoire téléphonique tenue le 20 mars 2015;

PREND ACTE de l'abandon par les Bénéficiaires, à l'audition, de leur contestation en arbitrage du point 3 de la décision du 4 juin 2012, du point 2 de la décision du 5 décembre 2012 et des points 4 et 5 de la décision du 23 septembre 2014;

ORDONNE de terminer les travaux correctifs au plus tard le 15 novembre 2015;.

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage .



France Desjardins
Arbitre / SORECONI