

Le 23 décembre 2002

Arbitrage  
en vertu du Règlement  
sur le Plan de garantie des  
bâtiments résidentiels neufs  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

NIL MORRISSEAU  
**arbitre**

---

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

---

MADAME NATHALIE ROCHELEAU  
MONSIEUR GIACOMO MIGNACCA  
**Appelants**  
qui se représentent eux-mêmes

C.

LAFORST CONSTRUCTION INC.  
**Entrepreneur**  
représenté par monsieur JACQUES LAFORST, président

ET

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ.  
(ci-après appelée la Garantie)  
Administrateur du plan de garantie  
Mise en cause  
représentée par monsieur JOCELYN DUBUC, inspecteur  
et par monsieur FRANÇOIS CARON,  
avocat

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

La 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.

### **Visite des lieux au 1035 Auguste-Descarries, Boucherville, et audition.**

Les représentants des parties, de la mise en cause et l'arbitre ont effectué la visite des lieux le 28 novembre 2002. L'audition s'est tenue sur place immédiatement après cette visite.

### **Pièces produites**

L'administrateur avait déjà déposé un cahier de 11 pièces au sujet desquelles il n'y a pas eu objection. Ce cahier contient les principales pièces pertinentes, notamment la déclaration de réception du bâtiment (20 juin 2000), le rapport d'inspection (13 février 2002) et le formulaire de demande d'arbitrage (11 mars 2002).

Le 2 septembre dernier, M.G.Mignacca, co-bénéficiaire, fait parvenir à l'arbitre une lettre précisant ses réclamations. Outre les quatre réclamations qui apparaissent au formulaire de demande d'arbitrage, la lettre en ajoute quatre autres.

Le 7 novembre suivant, Me François Caron informe les parties et l'arbitre, par lettre, qu'il contestera la recevabilité de ces quatre autres réclamations, invoquant l'article 35 du Règlement.

### **Objection**

Ces dernières réclamations visent les quatre premiers points du rapport d'inspection, savoir: l'ajustement de la porte située entre la maison et le garage; les portes françaises escamotables entre le salon et la salle à manger; l'ajustement de la porte de la chambre arrière gauche; l'ajustement de la porte de la salle de bains.

- Me Caron invoque l'irrecevabilité de ces quatre réclamations étant donné qu'elles ont été soumises à l'arbitrage près de sept mois après la réception du rapport d'inspection alors que, selon l'article 35 du Règlement, elles doivent l'être dans les quinze jours.

Lors de l'audition, la Garantie s'engage à faire en sorte que ces réclamations soient satisfaites et, en contre-partie, les bénéficiaires s'engagent à se désister de ces réclamations.

Par conséquent, ces points étant retirés du litige, l'arbitre n'a plus à se prononcer sur leur recevabilité.

## Réclamations et décisions

Il reste les quatre réclamations apparaissant au formulaire d'arbitrage. Nous en disposerons ci-après.

- nivellement des lattes de bois franc par rapport à la moulure de finition au haut de l'escalier du palier à l'entrée
- courbe perceptible dans les lattes de bois franc vis-à-vis le garde-corps bordant la descente d'escalier du sous sol;

Nous pouvons traiter ces deux points simultanément parce que la position de l'entrepreneur repose sur un même argument: la nature du matériau utilisé.

D'après les bénéficiaires, le constructeur a fait faire certaines corrections et certains remplacements mais le produit fini n'est pas parfait, du moins à leur goût. Il faut dire que ces imperfections sont très légères et qu'elles ne sautent pas aux yeux d'un profane, c'est le moins qu'on puisse dire.

Selon l'entrepreneur, les lattes de bois franc sont maintenant préparées en usine et installées à la fin des travaux. Il s'agit d'une nouvelle technologie. Le boss ne peut être traité comme un matériau synthétique qu'on coulerait dans des moules. Les légères « imperfections », selon lui, découlent de la nature même du produit utilisé. Selon l'inspecteur ces imperfections « ne constituent pas des malfaçons pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité...du bâtiment ».

### Décision

L'argument du constructeur n'a pas été contré de façon valable et par conséquent, nous ne pouvons faire droit aux deux réclamations citées plus haut. L'arbitre n'a donc pas à statuer sur l'objection de l'inspecteur à savoir si ces situations étaient apparentes ou non lors de la réception du bâtiment.

- revêtement de gypse apparent à l'arrière des grilles de ventilation murales;

Le gypse à l'arrière des grilles de ventilation excédait l'ouverture de la grille ce qui a amené les bénéficiaires, au moins dans un cas, à ouvrir l'angle des lamelles: Le constructeur a accepté, lors de l'audition, de remplacer la ou les grilles.

Décision Il s'agit d'un cas de malfaçon et nous faisons droit à la réclamation des bénéficiaires. La Garantie ou l'entrepreneur doit faire en sorte que les corrections soient faites et que la ou les grilles qui ont dû être modifiées par les bénéficiaires soient remplacées.

- poignée extérieure légèrement ternie à la porte d'entrée principale;

Il y a eu une longue discussion sur les marques et les propriétés des poignées de

porte extérieures. L'entrepreneur prétend qu'il s'agit d'un produit standard et que la légère dégradation de l'apparence de la poignée est normale.

Décision Aucun argument valable ne peut être retenu à l'encontre des explications de l'entrepreneur et, par conséquent, nous ne pouvons faire droit à la réclamation des bénéficiaires.

Nous n'avons donc pas à statuer sur la recevabilité de cette réclamation.

**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 Morriseau

Boucherville, le 23 décembre 2002