

Le 8 août 2002

**ARBITRAGE EN VERTU  
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**ARBITRE : MARCEL CHARTIER**

**JACQUES ROCHEFORT  
REQUÉRANT  
et  
ETMAR CONSTRUCTION INC  
INTIMÉE, représentée par M. Denis Robitaille  
et  
QUALITÉ HABITATION  
MISE EN CAUSE, représentée par M. Sylvain Beausoleil**

**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 26 juin 2002.

**Historique du dossier**

Rapports d'inspections:	a) 12 mars 2002, points 20-35-38-45 b) 5 avril 2002, point 1,2
Demande d'arbitrage :	29 mai 2002
Nomination :	26 juin 2002
Réception du mandat (dossier partiel) :	26 juin 2002

Convocation pour arbitrage : selon entente entre les parties et le soussigné  
Réception du dossier complet: 7 août 2002  
Arbitrage : 7 août 2002  
Décision : 8 août

## **DÉCISION**

En date du 12 mars 2002, l'inspecteur-conciliateur Sylvain Beausoleil, pour la garantie Qualité-Habitation, fait deux rapports d'inspection et le requérant soumet les points en litige ci-dessous :

- Point no 1 Bruit de plomberie
  
- Point no 20 Porte entre le sous-sol et le garage
  
- Point no 35 Bruit de tuyauterie à la salle de bain à l'étage
  
- Point no 38 Joint de tapis de la chambre des maîtres
  
- Point no 45 Craquement de plancher dans le séjour au sous-sol

En date du 5 avril 2002, l'inspecteur-conciliateur Sylvain Beausoleil, pour la garantie Qualité-Habitation, fait un autre rapport d'inspection et le requérant soumet les points en litige ci-dessous :

- Point no 1 Élément de bois exposé au niveau de l'avant toit
  
- Point no 2 Tour extérieur d'aluminium des fenêtres de la mezzanine

En début d'audition, le requérant considère que l'intimée représenté par M. Denis Robitaille, n'a pas à intervenir à moins que celui-ci ne soit interrogé comme témoin car le

dossier est maintenant entre les mains de Qualité-Habitation. M. Beausoleil qui représente Qualité-Habitation n'y voit pas d'objection.

Le requérant souligne que l'on doit s'en tenir à l'article 6.9.7 du Contrat préliminaire où M. Rochefort lit ce qui suit :

*À défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur fait le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections dans le délais convenu avec le bénéficiaire et procède notamment, le cas échéant, à la préparation d'un devis correctif, à un appel d'offres, au choix des entrepreneurs et à la surveillance des travaux.*

Ce qui est, bien sûr, une transcription de l'article 18, 7<sup>ième</sup> paragraphe, du **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.**

De part et d'autre, les parties font alors référence à quelques autres rapports d'inspections. De plus, le requérant ajoute que, suite à un arbitrage, il a même dû, à ses frais, faire homologuer par la cour la décision de l'inspecteur-conciliateur. À tout événement, il semble bien que toutes les personnes en cause aient été de bonne foi, mais le dossier a traîné au delà des attentes du requérant.

À tous les points plus haut mentionnés, malgré les demandes et malgré la bonne foi de l'entrepreneur, aucun correctif n'a été apporté encore à ce jour. D'après le requérant, seul le présent arbitrage peut faire en sorte que les travaux soient exécutés. Le requérant souligne, à nouveau, qu'il n'a pas porté en appel les trois rapports dont il est fait mention au début mais seulement les points précis dont tant l'intimée que la mise en cause était au courant à la suite de maintes discussions et rencontres sans aboutissement. Le requérant précise que sa lettre de demande d'arbitrage date du 29 mai 2002, ce qui n'est pas nié.

Dans une lettre en date du 3 juin 2002, signé par l'inspecteur-conciliateur de Qualité-Habitation, on peut lire au deuxième paragraphe :

*Nous avons déjà reçu confirmation de votre entrepreneur de son intention de donner suite à ses obligations en vertu du contrat de garantie. Ce dernier nous informe que la majorité des travaux à être exécutés sont en voie d'être fait et que seul les travaux relatifs à votre escalier intérieur, compte tenu du manque de disponibilité de la main-d'œuvre qualifiée ne pourra être exécuté qu'au mois d'août 2002 ainsi que les travaux de crépissage qui seront également exécutés à la même période.*

En fait, il y a plus, et le représentant de l'intimée M. Denis Robitaille et un employé de l'intimée M. Mario Mercier ont tous deux reconnus qu'il y avait des correctifs à apporter sur tous les points réclamés par le requérant dans le dossier soumis en arbitrage et ils ont même ajouté que le requérant a toujours été d'une grande disponibilité. Le requérant n'a jamais fait faux bond.

Selon le requérant, il n'y a jamais eu de suite à sa réclamation sauf un rendez-vous raté du plombier avant les vacances de la construction.

À une question de M. Beausoleil, M. Mercier répond qu'il a informé l'entrepreneur et la Garantie de tous les correctifs à apporter. Le requérant, après sa demande d'arbitrage, n'a plus tenté de faire progresser le dossier. Quant à M. Robitaille, il déclare que, dans l'abondance de papier, certaines choses ont été égarées et il en a avisé M. Mercier, le témoin plus haut mentionné, et il s'est excusé verbalement et par écrit (lettre du 17 juin 02) auprès du requérant.

Puis M. Sylvain Beausoleil produit 9 documents :

1. Une inspection pré-réception
2. Le contrat entre toutes les parties
3. Une copie du contrat notarié

4. Le dépôt de la première plainte de M. Rochefort
5. Le rapport donnant suite à la première plainte
6. La deuxième réclamation de M. Rochefort
7. La troisième réclamation de M. Rochefort
8. La première demande d'arbitrage
9. Copie de la décision du premier arbitrage.

Quant au soussigné, les documents précités établissent beaucoup d'incompréhension, même si, comme il est dit précédemment, la bonne foi est évidente.

Toutefois, il semble bien clair que, seule, la bonne foi n'a pas pu faire progresser le dossier. Il est de commune renommée qu'il y a présentement une surcharge d'ouvrage, une période d'achalandage chez les entrepreneurs, le dossier traîne depuis longtemps, mais le requérant n'y est pour rien. Il y eut des erreurs et des excuses de la part de l'entrepreneur qui n'a pas encore procédé aux correctifs, à ce jour, pour toutes sortes de raisons. Ces raisons ne sont, pourtant, pas dues à un réclamant qui, comme ce fut admis à quelques reprises au cours de l'audition, a totalement coopéré et collaboré en étant présent à tous les rendez-vous de même que sa femme qui y a mis beaucoup de disponibilité selon la preuve. Quant à la mise en cause, elle s'est fiée à l'entrepreneur : en d'autres termes, il y eut beaucoup de pourparlers mais aucun geste concret, nonobstant la collaboration invoquée par tous à l'audition.

La réclamation est donc faite en bonne et due forme, régulièrement et légalement, et elle respecte les droits et obligations du bénéficiaire de même que les droits et obligations de l'entrepreneur et de l'administrateur. Simplement, c'est le droit du réclamant de faire intervenir la mise en cause qui, incidemment, reconnaît aussi les correctifs à faire sur tous les points et ajoute que l'intimée est d'accord pour faire les travaux.

Il est à noter que le rapport d'inspection du 20 septembre 2001 concernait déjà les points 20, 35, 38 et 45 : il y a donc belle lurette que l'on ne s'entend plus. Aussi, à cet égard, le

présent arbitrage est bien fondé en faits et en droit puisque les correctifs tardent grandement, d'une part, et qu'il y a lieu de croire que l'arbitrage mettra fin à la mésentente, d'autre part.

### **Conclusion**

Considérant la preuve,

Considérant les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

L'ARBITRE,

**Accepte**, pour les raisons plus haut mentionnées, les points 20, 35, 38 et 45 des rapports du 12 mars et les points 1 et 2 du rapport du 5 avril comme étant à la charge de l'intimée qui les a, par ailleurs, reconnus, ou, à son défaut, à la charge de la mise en cause; les travaux devront être complétés selon les règles de l'art et selon l'usage courant du marché. Et ce, dans les vingt et un (21) jours suivant la réception, par poste recommandée, de la présente sentence arbitrale.

En ce qui concerne les frais, le réclamant n'a pas à les supporter puisqu'il n'est aucunement responsable des délais qui lui ont causé un préjudice certain.

Marcel Chartier, arbitre