

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

Le 31 mars 2000

ARBITRAGE  
EN VERTU DU RÉGLEMENT  
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

MICHEL FAVRE  
ARBITRE

---

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

---

MONSIEUR PANAGIOTA PARCHAS ET  
MADAME HELEN PAPAIOANNON  
**Appelants**  
représentés par Monsieur Stéphane Bossus,  
**Ingénieur en bâtiment**

C.

LES CONSTRUCTIONS GRILLI & MÉNARD INC.  
**Entrepreneur**  
représenté par Monsieur Anonion Grilli

ET

LA NOUVELLE GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ,

**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause**  
représenté par Me Claudine Novello, avocate et  
Monsieur Jocelyn Dubuc, conciliateur

## **AUDITION**

L'audience s'est tenue le 15 mars 2000, au domicile des appelants, 668, rue Josaphat Demers, Ste-Dorothée, Laval, Québec.

## **LITIGE**

Le différend porte sur une liste de problèmes soulevés par les bénéficiaires auprès de l'entrepreneur et du plan de garantie.

## **OBJECTION PRÉALABLE**

Me Novello soumet que la juridiction du présent arbitrage doit être limité aux seuls points notés au rapport d'inspection supplémentaire date du 15 février 2000.

Tous les points consignés dans les rapports antérieurs à cette date doivent être considérés caduques en raison du non respect du délai d'appel prévu à l'article 19 du règlement sur le plan de garantie.

En appui à sa demande, Me Novello soumet des textes de décision portant sur le délai d'appel.

Me Novello insiste sur le fait que le règlement sur le plan de garantie découle d'une Loi d'ordre publique et que son application est strictement consignée dans ses articles.

Dans un deuxième temps, Me Novello soumet également des textes de Décisions portant cette fois sur la forme par lesquelles des décisions sont rendues.

Il est ainsi exposé que même s'il est prévu à l'article 19 du règlement "...par poste recommandée de la décision de l'administrateur", il s'agit là d'un élément dont la valeur n'est pas déterminante quant à la portée de cet article.

## **DECISION QUANT À L'OBJECTION PRÉALABLE**

Pour retenir les arguments de Me Novello, il faudrait conclure que le rapport d'inspection daté du 13 décembre 1999 est bel et bien final et que la seule issue possible pour les bénéficiaires soit l'appel à l'arbitrage.

La lecture des documents déposés nous démontre qu'il s'agit plutôt d'une démarche de conciliation qui se poursuit jusqu'au 15 février 2000, soit le jour-même d'une demande d'appel à l'arbitrage des bénéficiaires.

Il est ainsi raisonnable de considérer que le rapport d'inspection du 13 décembre 1999, la correspondance qui en découle ainsi que le rapport d'inspection supplémentaire du 15 février 2000 sont des éléments successifs dans l'évolution du dossier.

LA DEMANDE EST REJETÉE

## **LITIGE ET DECISION**

Les rapports d'inspection produits par Monsieur Jocelyn Dubuc sont retenus quant aux points demeurés litigieux et dont l'essentiel se retrouve au rapport supplémentaire du 15 février 2000.

Ces rapports sont clairs et précis quant à la portée du plan de Garantie ainsi qu'aux mesures prises pour satisfaire les demandes des bénéficiaires.

En accord avec les parties, nous revisions ici les seuls points demeurés litigieux:

**1. Retouches des joints de plâtre**

L'entrepreneur devra compléter ces travaux et appliquer les retouches de peinture tel que prévu à l'article # 1 du rapport du 15 février 2000.

**2. Portes intérieures**

L'entrepreneur devra faire les retouches de peinture nécessaires, tel qu'indiqué à l'article #2 du rapport du 15 février 2000.

**3. Porte du placard de la chambre secondaire**

Ce travail est considéré terminé.

Cette porte fonctionne très bien et il est nul besoin d'y retoucher davantage.

**4. Coupe-froid / porte d'entrée principale**

L'entrepreneur devra remplacer le coupe-froid sous la porte avant.

**5. Prise d'air du foyer**

Il s'agit ici d'une pièce importante au bon fonctionnement du foyer. L'entrepreneur devra fournir et installer cette pièce sans délai.

**6. Alimentation électrique du foyer**

L'entrepreneur devra procéder à l'installation d'une prise de courant tel qu'il est prévu à l'article #6 du rapport supplémentaire.

**7. Infiltration d'air froid par les prises de courant**

Les parties s'entendent au fait de prévenir l'éventualité d'infiltrations d'air par ces endroit en y injectant de la mousse isolante. L'entrepreneur devra réaliser ce travail pour les prises de courant situées seulement sur des murs exposés à l'air extérieur.

**8. Vanité de la salle de bain du rez-de-chaussée**

Le dessus n'est pas appuyé convenablement sur sa base et fait en sorte de laisser une ouverture entre les deux éléments. L'entrepreneur s'engage à corriger cette situation en tirant un joint de silicone pour bien fermer cette ouverture.

**9. Garde-corps de l'escalier extérieur avant**

Pour des raisons sécuritaires évidentes, l'entrepreneur devra s'engager à vérifier l'assujettissement des poteaux des rampes d'escalier avant et, si nécessaire, corriger de façon à ce qu'ils soient bien fixés à leurs bases.

**10. Fonctionnement de la toilette / salle de bain principale à l'étage**

Aucun problème n'est décelé dans le fonctionnement de cette toilette.  
Cas réglé.

**11. Porte gauche - Cagibi au sous-sol**

Cette porte, quoique légèrement gauchie (il faut être très près de cette porte pour voir ce défaut), fonctionne cependant très bien. Il nous apparaît donc inutile de la changer.

**FIN DE LA LISTE DES POINTS DEMEURÉS EN LITIGE.**

**DISPOSITIFS**

Les 11 points considérés dans le présent document sont issus des rapports d'inspection produits par Monsieur Jocelyn Dubuc.

Tous les autres points inscrits dans ces mêmes rapports d'inspection sont considérés réglés selon les décisions et dispositions respectives qui y sont prévues.

L'entrepreneur devra faire preuve de diligence quant aux travaux qui lui sont dévolus dans la présente décision.

Les travaux de nature sécuritaires devront être réalisés en priorité, soit les points

Montréal, le 31 mars 2000

Michel Favre  
Arbitre.