

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat # GB-060A(01-06)

SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.

No. de dossier : 030409001

GIULIO SCAVELLA
TONI T. TANNER
Bénéficiaires de La Garantie
Demandeurs

-et-

Groupe Platinum Construction Inc.,
Entrepreneur
Intimé

-et-

LA GARANTIE des Bâtiments Résidentiels neufs de
L'APCHQ Inc.
Administrateur de La Garantie
Mis en cause

=====

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

=====

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
485, Rue McGill
Bureau 601
Montréal, Québec
H2S 2H4

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 22 avril 2003.

HISTORIQUE DU DOSSIER

11 juillet 2002 :	Réception du bâtiment
8 décembre 2002 :	Dénonciation écrite des bénéficiaires
27 février 2003 :	Convocation des parties pour l'inspection
7 mars 2003:	Inspection
27 mars 2003 :	Rapport d'inspection
7 avril 2003 :	Addenda au rapport d'inspection
8 avril 2003 :	Demande d'arbitrage
22 avril 2003 :	Désignation de l'arbitre
23 avril 2003 :	Réception des documents par l'arbitre
24 avril 2003 :	Convocation pour arbitrage
22 mai 2003 :	Arbitrage
26 mai 2003 :	Décision

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaires : Giulio Scavella
Toni T. Tanner
987 des Azallées
Ste-Dorothée, Qc
H7Y 2E4
Tél. : (450) 969-0173
Fax : (514) 855-8715

Entrepreneur : Le Groupe Platinum Construction Inc.
C.P. 24213
Ste-Thérèse, Qc
J7E 5T8
Tél. : (450) 434-0090
Fax : (450) 434-5971

Administrateur : La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal, Qc
H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

1. À l'audience les personnes suivantes étaient présentes :

M. Giulio Scavella bénéficiaire et conjoint de l'autre bénéficiaire Toni T. Tanner,

M. Serge Gauthier, président chez l'entrepreneur,

M. Lucien Ouellette, gérant chez l'entrepreneur,

Maître François Caron, procureur de l'administrateur,

Maître Sonia Beauchamp, procureur conseil chez l'administrateur,

M. Pierre Bonneville, inspecteur chez l'administrateur.

2. Maître François Caron, le procureur de l'administrateur, a déjà produit un cahier des pièces dans lequel on retrouve neuf onglets. Aux onglets 7 et 8 on retrouve les six points en litige, soit :

onglet 7 :

3. Ajustement de la porte séparant le garage de la maison

Règlement :

Il a été convenu entre les parties que l'entrepreneur effectuera les ajustements nécessaires au fermail automatique et au coupe bise afin de minimiser l'infiltration des gaz.

11. Finition entre le mur et l'escalier allant vers l'étage

12. Finition entre les marches et le contremarches

13. Planche antitorsion brisée

14. Emplacement de la plomberie souterraine brute de la douche en sous-sol

onglet 8 :

16. Sensation de froid à l'intérieur de la maison en général

PRÉAMBULE

3. Ces six points sont retrouvés dans le formulaire de demande d'arbitrage du 8 avril 2003 qui a été déposé chez Soreconi par le bénéficiaire. Il est clair que le soussigné n'a pas juridiction au-delà de ce qui est contenu dans le formulaire de demande d'arbitrage ci-haut mentionné.

Toutefois l'arbitre tient à souligner que l'inspecteur Bonneville n'a pas voulu mettre par écrit certaines malfaçons que le bénéficiaire lui a soumise. Et le bénéficiaire dans sa naïveté et dans sa hâte d'en finir avec un dossier qui traîne depuis belle lurette n'a pas cru bon insister ou ne savait pas purement et simplement qu'il fallait mettre par écrit tout ce qu'il concevait comme une anomalie, quitte, par la suite, à ce que l'on tranche sur le fondement plus tard. À tout événement, le mal est fait pour le bénéficiaire et l'arbitre n'y peut rien, même s'il s'agit d'une situation qui se répète assez régulièrement en arbitrage au Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs. À l'audience, le bénéficiaire est seul, avec le rêve de sa vie, une maison bien à lui, contre une batterie d'experts et d'avocats dont c'est le travail quotidien. Il faudrait que le législateur fasse des changements au *Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs* pour les bénéficiaires s'il veut vraiment une procédure simple et accélérée protégeant véritablement ces derniers: ce qui n'est pas le cas actuellement. Ce préambule s'imposait et fait partie des décisions qui suivent.

DÉCISIONS

4. Au point numéro 3, concernant l'ajustement de la porte séparant le garage de la maison, comme il y a eu un « règlement », et même si les ajustements nécessaires au fermettement automatique pour minimiser l'infiltration des gaz n'ont pas encore été faits selon le bénéficiaire, l'arbitre, d'après le procureur de l'administrateur, n'aurait pas juridiction, puisqu'il y a eu « règlement » entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. L'inspecteur conciliateur, dans sa décision du 27 mars 2003, affirme qu'il aurait tout simplement fait le constat d'un « règlement. » L'administrateur, dit son procureur, n'avait donc pas à rendre une décision puisqu'il y avait déjà entente (« règlement ») entre les deux parties. Le bénéficiaire nie qu'il y ait eu un tel « règlement » et ajoute que rien n'a été fait. Toujours selon le même procureur, comme aucune décision n'a été émise par l'administrateur, l'arbitre n'a pas juridiction pour décider sur ce point numéro 3. Puis, le procureur de l'administrateur, réfère à une décision du 4 décembre 2001, où l'arbitre soussigné s'exprimait ainsi, comme on peut le lire à l'onglet 6, page 4, du Cahier d'Autorités de l'Administrateur, produit au dossier comme pièce « B » :

L'arbitre ne peut pas entendre cette réclamation qui n'a pas fait l'objet d'un différend portant sur une décision de l'administrateur.

Cependant l'administrateur aura à rendre une décision sur le point si celui-ci n'est pas respecté conformément au « règlement » sur le point numéro 3. Comme l'administrateur est déjà au courant, de son propre chef, il devrait entrer en communication avec les bénéficiaires. Cela pourrait éviter un nouvel arbitrage.

Pour les motifs plus haut mentionnés, et pour l'instant, l'arbitre conclut qu'il n'a pas juridiction sur ce point numéro 3.

5. En ce qui concerne le point 14 sur l'emplacement de la plomberie souterraine brute de la douche en sous-sol, l'inspecteur conciliateur n'a pas considéré ce point étant donné qu'il n'avait pas été dénoncé par écrit au moment de la réception du bâtiment. Et, de fait, ce point n'a pas été dénoncé lors de la réception du bâtiment. Dans la décision plus haut citée, en date du 4 décembre 2001, à laquelle réfère le procureur de l'administrateur, l'arbitre soussigné écrivait :

La raison de la dénonciation par écrit, c'est que, d'abord, l'entrepreneur soit bien au courant qu'il y a un vice et qu'ensuite il soit bien identifié. Et dans ce cas-ci, tant pour le bois de plancher (point 2) que pour la douche (point 3) à l'étage, les malfaçons sont du vu, connu et reconnu par l'entrepreneur puisqu'il a tenté des réparations ou des corrections à quelques reprises dans les semaines qui ont suivi leur découverte. Bien sûr, l'entrepreneur ne peut pas se soustraire à ses obligations selon le Code civil, toutefois en vertu du Plan de Garantie, non seulement l'entrepreneur mais aussi l'administrateur, comme le soumet Me Birtz, doit recevoir la dénonciation par écrit. Et les bénéficiaires admettent bien honnêtement ne pas avoir dénoncé par écrit à l'administrateur dans le délai de 6 mois. Même si le soussigné en venait à la conclusion que la dénonciation à l'entrepreneur est valide et légale, cette seule dénonciation ne rencontre pas toutes les dispositions de l'article 10 du Plan de Garantie.

Par ces motifs, étant donné l'article 10 *du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs* et la jurisprudence constante, l'arbitre conclut qu'il n'a pas juridiction sur ce point numéro 14.

6. Quant aux points 11,12 et 13, ils n'ont pas, non plus, été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment, même si, encore une fois, le bénéficiaire dit qu'il en a avisé verbalement, à ce moment-là, l'inspecteur conciliateur à la résidence. L'arbitre doit maintenir la décision de l'administrateur, même s'il croit que les bénéficiaires pourraient avoir un bon recours, sur les points 11 et 12 où leur bonne foi dans le système a été flouée.

Par ces motifs et pour ceux plus haut décrits, l'arbitre conclut qu'il n'a pas juridiction sur les points 11, 12 et 13.

7. Au point numéro 16, contenu à l'addenda (voir Cahier des pièces de l'administrateur produit sous la cote « A », onglet 8) de l'inspecteur conciliateur, le procureur de l'administrateur soumet qu'en ce qui concerne la vérification du froid à l'intérieur de la résidence en hiver, il faudra attendre à la prochaine saison hivernale, ainsi qu'en témoigne le gérant de l'entrepreneur et l'inspecteur conciliateur. Ce dernier, dans son témoignage, sur ce point numéro 16, relate qu'il a déjà fait des test et qu'il a fait ajouter de l'isolation au grenier (« attic »), et quant aux plinthes chauffantes, elles seraient conformes aux normes de ce type de bâtiment résidentiel.

L'entrepreneur Gauthier, de son côté, tient à dire que son électricien respecte les normes du Code du bâtiment et qu'il n'engage qu'un électricien qui rencontre ces normes.

Pour terminer, l'inspecteur Bonneville ajoute qu'il n'y a pas de normes sur ce point précis dans le Code du bâtiment, que le tout dépend du nombre d'ouvertures, de l'endroit où est situé le bâtiment et de quelques autres facteurs variables. Quoi qu'il en soit, ce n'est pas le moment de faire des tests en été, comme l'ont souligné plusieurs témoins.

En conséquence, l'arbitre réserve les recours des bénéficiaires et conclut qu'ils devront s'adresser, à nouveau, à l'administrateur pour une nouvelle vérification et décision, dès que les températures froides le permettront, mais au plus tard le 15 janvier 2004.

LES COÛTS

8. En ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, l'arbitre doit départager les coûts selon les articles 123 et 37 du Plan de Garantie.

En droit, selon le soussigné, le Garant est contractuellement et légalement obligé de remplir les obligations de l'entrepreneur quand ce dernier n'y satisfait pas lui-même dans les limites du Contrat entre les trois parties.

Il semble bien que l'entrepreneur ne satisfait pas à toutes ses obligations, du moins de l'avis des bénéficiaires, et ne subit pas de préjudice dans la tardiveté de la dénonciation puisque l'on reconnaît que les vices sont survenus dans l'année de la prise de possession et ont été dénoncés à l'entrepreneur verbalement d'une part et maintenant par écrit quoique tardivement d'autre part. Qui plus est, même si on est pas dans les plus strictes limites du Contrat avec la caution, il est clair, que, légalement, les bénéficiaires ont un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal civil, et c'est justement ce que le Plan de Garantie veut éviter.

Même si le soussigné n'a aucun doute de la bonne foi des bénéficiaires lors de la demande d'arbitrage, il m'apparaît qu'ils doivent, en partie, supporter les coûts de l'arbitrage.

Comme ce règlement peut être assimilé aux autres réglementations pour la protection des consommateurs, le soussigné croit que les frais encourus par les bénéficiaires pour en appeler de la décision de l'administrateur du Plan de Garantie doivent être du même ordre de grandeur que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

En conséquence, les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, sont partagés entre les bénéficiaires pour une somme de 85,00 \$, et l'administrateur du Plan de Garantie pour la balance du présent arbitrage.

Pointe-du-Lac, le 26 mai, 2003

A handwritten signature in black ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive, flowing style.

Marcel Chartier
Arbitre (Soreconi)