

Le 11 Juillet 2003

ARBITRAGE # dossier 030412001

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDEN
TIELS NEUFS (Décret 841-98) du 17 juin 1998)

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie
Du Bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la, résolution des conflits inc.)

Madame Louise Doyon et
Monsieur Jean Louis Leclerc

BÉNÉFICIAIRES

Les Entreprises Lavoie et Roy inc.
Représentées par M. Jean-Denis Roy.

DÉFENDERESSE

ET
L'ASSOCIATION PROVINCIALES
DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS
DU QUÉBEC. (A.P.C.H.Q.)

Mis en cause
Représentée par Me Jacinthe Savoie

- 1- Il s'agit d'un arbitrage institué en vertu du règlement sur le Plan des Bâtiments Résidentiels Neufs (L.R.Q.,c.B. -1.1, r.0.2) "Règlement".
- 2- Insatisfaits d'une décision de l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur du plan de garantie, les bénéficiaires demandent l'arbitrage.
- 3- Le soussigné a été nommé arbitre, le 27 avril 2003 par Soréconi; conformément aux dispositions du Règlement sur le Plan de Garanties des Bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c.B-1.1, r.0.2) ci-après "Règlement"
- 4- L'audition a donc eu lieu le 18 juin 2003 à dix heures et trente minutes au Palais de Justice de Laval, chambre 1.07.

4.1 SONT PRÉSENTS À L'AUDITION:

Bénéficiaires:	Madame Louise Doyon Monsieur Jean-Louis Leclerc
Entrepreneur:	Les Entreprises Lavoie et Roy inc. Représentées par Monsieur Jean-Denis Roy
Inspecteur-conciliateur du Plan:	Monsieur Pierre Bonneville T.P.
Procureur du Plan:	Me Jacinthe Savoie.

4.2 Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties, comment il entend procéder; qu'il est le maître de la procédure. Que les règles de preuves seraient celles du Code Civil du Québec article (128, 50c) et du Code de procédures civil assouplies pour favoriser la meilleure et toute l'administration de la preuve, qu'il est impartial, et le cas échéant, il tiendrait compte de l'équité article (116), les bénéficiaires n'ont pas de procureur; il devra donc poser plus de questions que normalement.

LES FAITS

Lors de l'audition, les parties à l'aide de témoins, et par le truchement de documents tels que: le rapport de l'inspecteur-conciliateur, le cahier des pièces émis par l'administrateur, les documents déposés par les bénéficiaires et l'employeur, ont expliqué au soussigné ce qui suit:

1.0 Qu'aucun contrat préliminaire n'a été signé entre les parties. Le contrat préliminaire est un document réservé au membre de l'A.P.C.H.Q., à noter que l'entrepreneur est membre de ladite association.

1.1 Que c'est une entente intervenue entre les parties le 06 février 2002 liant par contrat l'entrepreneur, Les Entreprises Lavoie et Roy inc à Madame Louise Doyon et Monsieur Jean-Louis Leclerc.

1.2 Que deux annexes étaient jointes au contrat;

a) une première décrivant les travaux étant sous la responsabilité de l'entrepreneur.

b) une deuxième décrivant les travaux hors contrat, responsabilité des bénéficiaires.

1.3 Qu'un autre contrat a été signé le 6 avril 2002, en ajout de quelques item qui avaient été inscrits hors contrat. Il y a donc des inclusions et des exclusions de matériaux et de travaux.

1.4 Que le contrat de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. est signé entre les parties le 22 avril 2002.

1.5 Que les travaux ont débuté le même jour soit le 22 avril 2002.

1.6 Que la date de livraison du bâtiment est assurée par l'entrepreneur, le ou vers le 5 juillet 2002.

1.7 Qu'après quelques retards de livraisons de matériaux, un troisième échéancier reporte la continuité des travaux au 12 juin 2002.

1.8 Que les bénéficiaires ont été forcés de quitter leur chalet pour demeurer au sous-sol de leur future demeure.

1.9 Que les travaux ont donc repris jusqu'aux vacances de la construction, et qu'ils doivent reprendre après les vacances.

1.10 Que les sous-contractants ne se sont pas présentés après les vacances de la construction.

1.11 Que selon les sous-contractants, l'entrepreneur ne couvrait pas adéquatement les frais de transport, de Ste-Marthe-sur-le-Lac à St-Faustin.

1.12 Que l'entrepreneur a fait tout son possible pour trouver d'autres sous-contractants mais sans succès

1.13 Que les bénéficiaires ont posté plusieurs mises en demeure à l'entrepreneur afin qu'il termine les travaux.

1.14 Que certains éléments de construction étaient sous la responsabilité des bénéficiaires, ex: portes, fenêtres, rampe d'escalier, armoires de cuisine etc...

1.15 Que certains fournisseurs retardaient la livraison, affectant ainsi, la cédule des travaux.

1.16 Que suite à la mise en demeure du 9 août 2002 des bénéficiaires à l'entrepreneur, ce dernier a considéré que son contrat était résilié. Il restait donc environ une vingtaine de jours ouvrables.

1.17 Que les travaux de parachèvement du bâtiment ont donc débuté le 9 août 2002, sous la responsabilité des bénéficiaires.

1.18 Que les bénéficiaires demeuraient temporairement au sous-sol depuis le 28 juin 2002.

1.19 Que la dite plainte est formulée en demande d'indemnisation pour retard de livraison, même si une décision de l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur du plan, mentionne qu'en date du 5 août 2002, il y a eu réception du bâtiment.

1.20 Qu'à la suite de la décision du 5 août 2002 par l'inspecteur-conciliateur du plan de garantie, les bénéficiaires ont reçu de l'entrepreneur un chèque de cinq cent quatre-vingt-douze dollars et quinze sous (592.15\$) d'indemnisation pour retard de livraison.

DÉCISION

À la lumière des témoignages lors de l'audition, de l'étude des documents parvenus au soussigné, de l'étude des caractéristiques du litige, l'analyse des différentes preuves déposées à la lueur du droit, et compte tenu des libellés des demandes d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante:

La preuve démontre que le projet était problématique, la signature d'un deuxième contrat, le 6 avril en fait foi, inclusions, exclusions. Il était clair que le succès de la construction serait aléatoire. Les responsabilités étaient partagées démontrant un processus risqué, à savoir: les livraisons de matériaux qui occasionnaient des pertes de temps. La responsabilité était imputable à l'entrepreneur ou aux bénéficiaires; de telle sorte que les problèmes s'intensifiaient, d'ailleurs la mise en demeure datée du 5 août 2002, adressée à l'entrepreneur, mentionne que les bénéficiaires ont communiqué avec la maison Arontec inc. qui donnait son aval pour terminer les travaux.

Une seconde mise en demeure datée du 9 août 2002, confirmait selon l'entrepreneur un bris de contrat, la dite mise en demeure était accompagnée d'une liste exhaustive de travaux à compléter, et qui variait à tous les jours.

En conséquence, l'article 17 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs n'a pas été respecté intégralement. En effet, la liste des travaux restant à compléter ne répondait pas aux exigences de l'article 10, alinéa 1 à savoir:

Article 10, alinéa 1

Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception.

Article 8, 4ième paragraphe.

"Réception du bâtiment": l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine " et qui indique, le cas échéant les travaux à parachever ou à corriger.

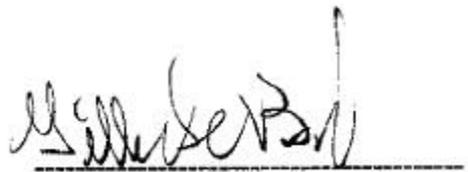
Les soulignements sont de l'arbitre.

En conséquence, l'entrepreneur doit assumer une certaine responsabilité dans la non-terminaison des travaux du bâtiment.

Que les bénéficiaires ont été désavantagés, dû au fait qu'ils ont été forcés de subir les inconvénients inhérents à une telle situation; ils doivent cependant, en assumer une certaine responsabilité également.

En conséquence, le soussigné établit que l'entrepreneur devra verser aux bénéficiaires une somme compensatoire additionnelle de cinq cent soixante-quatre dollars et soixante quatorze sous (564.74\$).

Ce 11 juillet 2003

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles LeBire', is written over a horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

Gilles LeBire arbitre.