

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE
Contrat # : 048769**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES
CONFLITS INC.**

Dossier # : 030820001

MME SONIA GILBERT et
M. STEEVE POWER

Bénéficiaires
Demandeurs

c.

9101 – 2203 QUÉBEC INC.

Entrepreneur
Intimé

et
LA GARANTIE des Bâtiments Résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de garantie
Mis en cause

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

**ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
485, rue Mc Gill, bureau 601
Montréal, Qc
H2Y 2H4**

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 28 août 2003.

Historique du dossier

1 juin 2002 :	Réception du bâtiment
21 février 2003 :	Plaintes écrites des bénéficiaires avec liste
17 avril 2003 :	Demande et réclamations
3 juin 2003 :	Date de l'inspection du bâtiment
1 juillet 2003 :	Rapport d'inspection par M. Yvan Gadbois
10 juillet 2003 :	Réception du rapport d'inspection par les bénéficiaires Demande en appel par les bénéficiaires
28 juillet 2003 :	Réception par l'APCHQ de la susdite demande
12 août 2003 :	Envoi des coordonnées des organismes d'arbitrage
20 août 2003 :	Demande d'arbitrage
28 août 2003 :	Désignation de l'arbitre
9 septembre 2003 :	Réception des pièces de l'administrateur (40 pages)
11 septembre 2003 :	Visite des lieux et arbitrage
15 septembre :	Décision de l'arbitre

Identification des parties

Bénéficiaires :

Mme Sonia Gilbert et
M. Steeve Power
4491 rue des Érables
Shipsaw, Qc, G7P 1H2
Tél. : (418) 542-2972
Fax : (418) 547-6466

Entrepreneur :

9101 – 2203 Québec inc.
3969 des Flandres
Jonquière, Qc, G7X 3X7
a/s M. Jean-Marc Brassard
Pagette : (418) 541-2552

Administrateur :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.
2825 Boul. Wilfred- Hamel
Québec, Qc, G1P 2H9
Tél. : (418) 682-3794
1-800-561-6575
Fax : (418) 682-3653
A/S M. Alain Gadbois

DÉCISION

1. L'arbitrage a été demandé par les bénéficiaires suite à un rapport d'inspection émis le 1^{er} juillet 2003, par M. Yvan Gadbois, T. P., au service de l'APCHQ pour la Garantie des bâtiments résidentiels neufs.
2. L'arbitre s'est rendu sur les lieux du bâtiment situé à 4491 rue des Érables, Shipshaw. Étaient présents, M. Yvan Gadbois, représentant de l'administrateur; Messieurs Jean-Marc Brassard et Herman Côté, représentants de l'entrepreneur; Mme Sonia Gilbert et M. Steeve Power, bénéficiaires. Les bénéficiaires avaient aussi deux témoins, soit M. Marc Simard, ébéniste et M. Martin Barrette, architecte.
3. Toutes les parties ont déjà visité le bâtiment et elles ont semblé être de bonne foi en recherchant une médiation qui ne s'est toutefois pas concrétisée. En conséquence, l'arbitre doit rendre une décision.
4. Dans le rapport d'inspection plus haut mentionné, l'on retrouve 47 points en litige : en effet, il y avait en arbitrage les points 15 à 51, 53 et 54, et les points 61 à 68 inclusivement.
5. Dans son rapport du 1^{er} juillet 2003, l'inspecteur Gadbois écrit : "*La Garantie du Bâtiment de l'APCHQ Inc. ne peut considérer les points no 15 à 54 dans le cadre du contrat de garantie*".
6. Le Règlement est fait pour protéger celui qu'on a appelé, à bon escient, le bénéficiaire.
7. Information et publicité ont manqué gravement pour les profanes que l'on veut protéger. Le règlement se veut une procédure accélérée et dénuée de *procédurite*. Aussi on ne saurait reprocher aux bénéficiaire de ne pas avoir dénoncé, par écrit, les vices et malfaçons, dès la réception, quand la cause en est due à des manquements au Règlement de le part de l'administrateur et de l'entrepreneur. L'arbitre peut prolonger les délais et accepter les retards en autant que ce ne soit pas déraisonnable ainsi que le veut la jurisprudence

courante. L'administrateur a manqué de transparence et de visibilité. Les bénéficiaires, selon la preuve, auraient eu besoin de plus d'accès et d'information parce que le Règlement est fait pour les protéger.

8. Les bénéficiaires déclarent qu'ils n'ont pas mis par écrit les vices et malfaçons dont ils se plaignent parce qu'ils ne connaissaient pas leurs droits mais ils savaient qu'ils étaient couverts par la garantie de l'APCHQ. Les bénéficiaires ont su un peu sur le tard que leur maison n'était même pas enregistrée auprès de l'administrateur. Il y a donc lieu de considérer la nature et l'étendue de la garantie de même que les droits et obligations des parties. Il ressort de la preuve que :
 - 1) Le contrat de garantie n'est pas au dossier;
 - 2) La liste pré-établie d'éléments à vérifier et le formulaire de réception du bâtiment ne sont pas au dossier ;
 - 3) Le bâtiment n'a pas été enregistré auprès de l'administrateur .
9. À cause de toutes ces irrégularités, à cause du manque de rapports au dossier les bénéficiaires ne pouvaient pas être au courant de leurs droits et de leurs obligations. Les bénéficiaires ne savaient pas et ne pouvaient pas savoir que les malfaçons ou vices devaient être dénoncés par écrit selon l'article 10 du règlement. Comme l'administrateur a l'obligation de transmettre toutes les pièces au dossier, il faut conclure que les pièces, qui normalement devraient en faire partie, n'existent tout simplement pas, et ce, bien sûr, au détriment des bénéficiaires.
10. En toute équité, et considérant que plusieurs rapports importants et même essentiels manquent au dossier, soit par la faute de l'entrepreneur soit par celle de l'administrateur, considérant que les délais encourus étaient inévitables pour les bénéficiaires et encore raisonnables en droit, l'arbitre conclut qu'il peut et doit considérer les points 15 à 54 dans le cadre du contrat de garantie même

si les bénéficiaires ne se sont pas conformés à faire une liste par écrit des malfaçons au moment de la réception du bâtiment.

11. Les bénéficiaires procèdent point par point et font valoir les raisons qui justifient leurs réclamations.
12. Le point 15, soit : "*ESPACE ENTRE LES MORCEAUX DU PLANCHER DE BOIS DUR AU SALON PRÈS DU VESTIBULE*". L'architecte, Martin Barrette, convoqué comme témoin par les bénéficiaires, déclare qu'il y aurait lieu de faire les réparations. Dès lors, l'entrepreneur, Jean-Marc Brassard, dit qu'il n'a jamais refusé de faire ces réparations et qu'il les fera certainement. L'arbitre entérine donc cette entente et y donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
13. Le point 16, soit : "*CHANGER UN MORCEAU (SOMBRE) DU PLANCHER DE BOIS DEVANT LE FOYER*". Sur une proposition de l'architecte Barrette, M. Jean-Marc Brassard s'engage à payer ce qu'il en coûtera pour changer le morceau. L'arbitre entérine cette entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
14. Le point 17, soit : "*PLANCHER DE BOIS DUR MAL TAILLÉ AU BAS DU CADRE DE LA PORTE FRANÇAISE (TROUS)*". Sur ce point, l'entrepreneur est prêt à faire deux bas de colonnes pour cacher le bois franc trop court, et ce, à la suggestion de l'architecte. L'arbitre entérine cette entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
15. Le point 18, soit : "*MOULURES CACHE NÉON AUX ARMOIRES MAL POSITIONNÉES*". L'ébéniste intervient pour dire qu'il doit y avoir à peu près un pouce de retrait à partir du panneau et l'entrepreneur consent à faire les réparations selon ce qui est proposé par l'architecte et l'ébéniste. Selon l'ébéniste, il y a un excédent de 3/8 de pouce alors que cela devrait être à effleurement avec la tablette. Il y a un manque de symétrie et le "look" n'est pas conforme. L'architecte conclut qu'il faut que ce soit uniforme. Il est vrai que cela n'est pas parfait mais les bénéficiaires ne peuvent pas s'attendre à une

finition comme ce qui est fait en atelier. Les bénéficiaires ont économisé sur ce point et l'arbitre conclut qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.

16. Le point 20, soit : "*COIN DE LA MOULURE DU CACHE NÉON ABÎMÉE SOUS LA PORTE EN ANGLE PRÈS DE L'ÉVIER*". Comme c'est à peine visible, l'arbitre conclut qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.
17. Le point 21, soit : "*MOULURE CACHE NÉON OMIS SOUS LE MODULE AU-DESSUS DU FRIGO*". L'ENTREPRENEUR, Jean-Marc Brassard se dit prêt à ajouter de la moulure. L'arbitre entérine l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
18. Le point 22, soit : "*ENTAILLE DANS LE MODULE AU-DESSUS DU FRIGO POUR INSTALLER LES PENTURES DE LA PORTE DE GAUCHE*". L'architecte intervient pour dire que l'entrepreneur n'a pas choisi les bonnes charnières et il a "patenté" un truc pour que les charnières fassent. L'ébéniste trouve que, en atelier, il l'aurait mieux fait, même si cela ne paraît pas lorsque la porte est fermée. À tout événement, l'architecte suggère de mettre un stratifié correctif sur lequel tout le monde s'entend. L'arbitre entérine l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
19. Le point 23, soit : "*PORTES EN ANGLE À L'ÎLOT DE CUISINE PAS ÉGALES AVEC LES TIRROIRS*". L'ébéniste trouve qu'il faut changer les deux panneaux et y faire un "nosing". Quant à l'architecte, il se dit un peu embêté mais il est sûr que c'est mieux quant c'est aligné. Dans ce cas-ci, dit-il, le gars ne se sont pas attaché aux détails. De toute façon, l'arbitre croit qu'il s'agit d'une question de look comme l'a soumis l'ébéniste. De plus, comme les bénéficiaires ont choisi de faire faire toutes les armoires et l'îlot de cuisine sur place au lieu de les faire faire en atelier, ils ne peuvent pas s'attendre à la perfection. Par conséquent, l'arbitre conclut qu'il n'y a pas lieu de donner suite à ce point.

20. Le point 24, soit : *"FINITION DU COUP DE PIED AU BAS DES ARMOIRES PAS EN CHÊNE"*. L'architecte intervient pour dire qu'il aurait fallu que ce soit de la tuile céramique car le stratifié aspire l'eau par capillarité. À tout événement, l'architecte qui suggère une baguette de ¼ de pouce par 2 pouces de large en chêne reçoit l'approbation de l'entrepreneur. En conséquence, l'arbitre entérine l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
21. Les bénéficiaires sautent maintenant au point 31 disant qu'ils reviendront aux autres points dans l'après-midi, soit : *"TROUS LAISSÉS DANS LES PANNEAUX DESSOUS LESE MODULES D'ARMOIRES DU HAUT"*. L'arbitre trouve qu'il n'y a pas lieu d'intervenir car ces trous sont cachés. Il faut se pencher complètement pour les voir et ils sont minimes.
22. Le point 32, soit : *"ABSENCE DE FINITION À L'ARRIÈRE DES MOULURES DE TÊTE AUX ARMOIRES"*. Il appert qu'au dessus, ce n'est ni sablé ni verni et que si l'on y passe un linge, on peut se planter une écharde dans un doigt. L'entrepreneur accepte de sabler et vernir. L'arbitre entérine l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
23. Le point 33, soit : *"PRÉSENCE DE DIVERS TYPE DE VIS UTILISÉES POUR FIXER LES PENTURES DES PORTES D'ARMOIRES"*. L'ébéniste et l'architecte trouvent qu'il y aurait lieu de mettre des vis 5/8", fraisées, no 6 en zinc. L'entrepreneur est d'accord. L'arbitre entérine l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
24. Le point 34, soit : *"MANQUE D'AJUSTEMENT À LA RIVE DE LA TABLETTE AVEC LE MODULE DU BAS EN COIN"*. Les bénéficiaires laissent tomber ce point.
25. Le point 35, soit : *"SECTIONS NON JOINTIVES DE LA TABLETTE AU MODULE DU BAS EN COIN"*. L'ébéniste témoigne à l'effet qu'il aurait aimé que ce soit fait d'un seul morceau mais que cela est présentement acceptable.

Quant à l'architecte, il aurait mis l'évier de façon différente. L'arbitre conclut qu'il n'y a pas lieu d'intervenir car le module n'a pas été fait en atelier mais sur place. De plus, il est acceptable.

26. Le point 39, soit : *"MANQUE D'ALIGNEMENT DU PANNEAU DE FINITION AU BOUT DE L'ARMOIRE DU HAUT AVEC LA PORTE EN ANGLE"*. Personne n'a élaboré sur ce point et l'arbitre croit qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.
27. Le point 40, soit : *"FINI DIFFÉRENT DE LA MOULURE DE TÊTE RÉCEMMENT REMPLACÉE"*. Toutes les parties sont d'accord pour abandonner ce point.
28. Le point 41, soit : *"COUPES EN ANGLE À LA MOULURE DE TÊTE MAL FAITES"*. L'ébéniste intervient pour dire quand c'est fait sur place, c'est différent. En atelier, on ferme le joint au complet. Comme tout a été fait sur place, l'arbitre conclut qu'il n'y a pas lieu d'intervenir car on ne peut pas s'attendre à la perfection lorsque le travail n'est pas fait en atelier.
29. Le point 42, soit : *"MANQUE DE VERNIS ET APPLICATION DÉFICIENTE AUX ARMOIRES DE CUISINE"*. L'entrepreneur est d'accord pour mettre une autre couche de vernis. L'arbitre entérine l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
30. Le point 43, soit : *"PANNEAU DE FINITION AU BOUT DU FRIGO PAS ÉGAL AVEC LE MUR DU CORRIDOR"*. Ce point se règle avec quelques autres points où l'entrepreneur était d'accord à faire les correctifs qui s'imposaient. En conséquence, l'arbitre entérine l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
31. Les points 50 et 51, soit : *"MARQUE D'IMPACT AU PANNEAU DU GARDE-MANGER DU CÔTÉ DU LAVE-VAISSELLE À ENVIRON 100MM AU-DESSUS DU COMPTOIR et MARQUE D'IMPACT DU COMPTOIR SUR LA PORTE DU GARDE-MANGER DU CÔTÉ DU LAVE-VAISSELLE"*.

Il est exact, comme le souligne l'inspecteur que l'on ne peut pas déterminer la responsabilité. À priori, ce devrait être celle des bénéficiaires. En conséquence, l'arbitre n'intervient pas.

32. C'est à ce moment-ci que la bénéficiaire, Mme Sonia Gilbert, explique qu'elle ne savait pas que les malfaçons et les vices auraient du être dénoncé par écrit lors de la réception vu que la maison n'était pas enregistrée et que, d'autre part, elle n'a pas eu le document lui expliquant ses droits. Selon l'inspecteur, même si la maison n'est pas enregistrée, elle est quand même couverte par la garantie.
33. Le point 26, soit : "*CAISSON DU FOYER PAS ÉGAL AVEC LE MUR*". Selon l'architecte, le rebord du foyer devrait couvrir (par dessus) le gyproc. Selon M. Brassard, quand le foyer a été fait, les propriétaires étaient avec les gens qui l'ont construit et ce sont eux-mêmes qui ont demandé l'installation que l'on voit actuellement. Quant à M. Brassard, il répète qu'il l'a fait comme les gens voulaient l'avoir. Quant à Mme Gilbert, elle ne le veut pas le garder comme cela, elle veut un manteau de foyer ou bien que le foyer soit refait comme il aurait du être fait selon les recommandations de l'architecte. Puis elle continue en disant que le plâtre aurait du être en dessous de la plinthe du cadrage qui fait le tour du foyer. L'arbitre conclut que la situation actuelle ne porte pas atteinte à la qualité du foyer, à la sécurité des occupants ou à l'utilisation du bâtiment. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à cette réclamation.
34. Le point 27, soit : "*MIRROIR MANQUANT À LA SALLE DE BAINS AU REZ-DE-CHAUSSÉE*". Il n'y a aucune preuve que l'entrepreneur était obligé de fournir un miroir. En conséquence, l'arbitre trouve qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette réclamation.
35. Le point 28, soit : "*COMPLÉTER LA FINITION DE LA TRAPPE D'ACCÈS AU VIDE SOUS TOIT*". Toutes les parties sont d'accord. L'arbitre entérine

l'entente et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.

36. Le point 29, soit : *"MARQUES SOUS LA PEINTURE ET COIN DE MUR MAL FAIT"*. L'arbitre croit qu'il n'y a pas lieu de donner suite à cette demande puisque les bénéficiaires ont eux-même fait la peinture et il aurait été bien facile de faire les corrections avant de peindre. Actuellement, s'il fallait faire des corrections, il faudrait aussi faire de la peinture. Les bénéficiaires n'ont pas niés qu'ils avaient fait eux-même la peinture. Par conséquent, ce point n'est pris en considération par l'arbitre.
37. Le point 36, soit : *"PORTE DU RANGEMENT AU SOUS-SOL DONNANT SUR LA SALLE FAMILIALE NE S'APPUIE PAS UNIFORMÉMENT SUR LE CADRE LORSQUE FERMÉE"*. Toutes les parties sont d'accord pour faire les correctifs. L'arbitre entérine l'entente entre les parties et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
38. Le point 37, soit : *"COURBE DANS LE BAS DU CADRAGE DES FÊNÊTRES AUX CHAMBRES ET À LA SALLE DE BAINS DU SOUS-SOL"*. L'entrepreneur est tombé d'accord avec l'architecte et l'entrepreneur va démonter les cadrages et les réajuster. L'arbitre entérine l'entente entre les parties et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.
39. Le point 38, soit : *"CREUX AU PLANCHER DE BOIS DUR À LA PORTE DU BUREAU"*. Il s'agit ici d'une tolérance admissible au niveau des problèmes de construction. À tout événement, le correctif qu'on pourrait y apporter ne donnerait pas grand chose.
40. Les points 46, 47 et 48 soit : *"FISSURES AU PAREMENT DE GYPSE À LA CHAMBRE DE SABRINA ET À LA SALLE DE BAINS AU SOUS-SOL; TÊTES DE VIS APPARENTES À QUELQUES ENDROITS AU PAREMENT DE GYPSE; JOINTS DES PANNEAUX DE GYPSE APPARENTS AUX MURS ET PLAFOND AU SOUS-SOL "*. Pour ces points, les parties se sont

entendus pour les correctifs. L'arbitre entérine l'entente entre les parties et lui donne force exécutoire. Un délai de 30 jours de la date des présentes est accordé.

41. Le point 49, soit : "*COIN DE MUR FISSURÉ ET SOULEVÉ AU SOUS-SOL*". L'arbitre n'a rien constaté et n'a pas pu savoir à quel point l'on faisait référence. En conséquence, ce point n'est pas retenu.
42. Le point 52, soit : "*PEINTURE À FAIRE SUR RÉPARATION DE PLÂTRE À LA SALLE DE BAINS AU SOUS-SOL*". En fait, autour de la douche, il reste à sabler et à peindre selon la bénéficiaire Mme Gilbert. Toutefois, c'est bien minime et l'arbitre ne croit pas qu'il y ait lieu d'intervenir.
43. Le point 53, soit : "*DOMMAGES À L'ESCALIER DU SOUS-SOL*". Les dommages sont à peine visible et il est bien sûr que des bottes laissent effectivement de légères marques mais il n'y a pas lieu de refaire tout un escalier pour si peu. En conséquence, l'arbitre ne fait pas droit à ce point.
44. Quant aux points 61 à 66, c'est en période hivernale que l'on pourra constater les dommages, s'il y a lieu.
45. L'arbitre réserve les recours de toutes les parties devant un tribunal civil, s'il y a lieu.
46. **LES COÛTS**
47. Les coûts sont à la charge de l'administrateur, y compris les frais d'experts.

Montréal, le 16 septembre 2003

Marcel Chartier, Avocat

Arbitre (Soreconi)