

Le 27 novembre 2003

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

---

MONSIEUR JACQUES E. OUELLET  
ARBITRE

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)  
Dossier numéro PG 030820002

---

M. Pierre Babin et Diane Croteau

**Bénéficiaires demandeurs**

---

INGESCO Construction et Développement

**Entrepreneur intimé**  
Représenté par M. François Gravel

ET

LA GARANTIE QUALITE HABITATION

**Administrateur du plan de garantie**  
Représenté par M. Sylvain Beausoleil, Inspecteur conciliateur

**Mise en cause**

APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

## **DÉCISION DE L'ARBITRE**

### **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 27 août 2003.

### **HISTORIQUE DU DOSSIER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Demande d'arbitrage  | 20 août 2003      |
| Nomination   | 27 août 2003      |
| Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux pour<br>le 17 septembre 2003 | 8 septembre 2003  |
| Envoi par télécopie d'un avis d'audition pour le 23 octobre 2003               | 22 septembre 2003 |
| Envoi par télécopie d'un avis d'audition pour le 6 novembre 2003               | 22 octobre 2003   |
| Arbitrage  | 6 novembre 2003   |
| Décision   | 27 novembre 2003  |

### **NOTE**

La séance d'arbitrage prévue pour le 23 octobre 2003 fut reportée au 6 novembre 2003, les parties étant d'accord.

### **CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES**

- 1- Le 22 août 2003, la mise en cause fait parvenir une lettre au soussigné l'informant qu'elle présenterait une objection préliminaire lors de l'audition, quant au dépôt tardif de la demande aux points nos. 29,35 et 37 de la part des appelants.
- 2- Les parties ne formulent aucune objection quant à la nomination du soussigné

comme arbitre. Les demandeurs ont indiqué dans leur demande d'arbitrage qu'ils portaient en appel les décisions numéros 12, 13, 17, 19, 29, 35 et 37 de l'Inspecteur conciliateur telles qu'énoncées dans les rapports d'inspection de ce dernier en date du 15 octobre 2002 et du 4 août 2003.

- 3- La limite du mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur les points identifiés précédemment.
- 4- Les demandeurs présenteront eux-mêmes leur cause.
- 5- M. Sylvain Beausoleil représente la mise en cause. Aucun témoin ne sera appelé.
- 6- M. François Gravel représente l'entrepreneur intimé. Il appellera M. Pierre DeMontigny comme témoin.

## **PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION**

[1] L'arbitre désire tout d'abord faire état de l'attitude positive et constructive des représentants des parties lors de la visite des lieux. D'emblée, l'entrepreneur intimé indique que les travaux reliés aux points 12, 17, 19, 29 et 37 seront exécutés en conformité avec les décisions formulées par le conciliateur de la mise en cause dans son rapport du 15 octobre 2002.

[2] En ce qui a trait au point 13 – Plancher de bois au rez-de-chaussé, les appelants et l'entrepreneur intimé donnent leur accord afin de poursuivre des discussions en vue d'une entente négociée entre eux, avant l'audition devant être tenue bientôt.

[3] Le 6 novembre 2003, l'audition débute et rapidement les personnes présentes réalisent qu'il y a eu très peu, voire même aucune négociation, du 17 septembre à ce jour. Les demandeurs déposent une réclamation basée sur ce qu'avaient été les coûts lorsque tout le plancher de bois avait été refait une première fois. Cette estimation a été faite par M. Pascal Genest de la firme Planchers ATOUT-PRIX et totalise un montant de 5 678,49\$, incluant taxes. M. Genest n'est pas là pour présenter son rapport, mais les représentants des autres parties l'acceptent tout de même.

[4] Les demandeurs produisent ensuite une réclamation globale, ajoutant à l'estimation de M. Genest des items comme : sabler et vernir l'escalier, 631,50\$; frais de déménagement, 523,34\$; frais d'hôtel, 719,90\$; corderons et peinture, 300,00\$; ménage, 100,00\$; pour un grand total de 7 753,23\$.

[5] Aussitôt, l'entrepreneur intimé affirme que le montant est beaucoup trop élevé; qu'il a déjà payé une (1) fois pour tout ceci et qu'il ne croit pas devoir donner un aussi gros montant une troisième fois. A ceci, les demandeurs rétorquent qu'ils ne veulent pas de compensation, ils veulent un nouveau plancher.

[6] L'entrepreneur intimé dit être consentant à changer les planches qui doivent l'être. Il affirme qu'il n'est pas nécessaire de vernir les planches à nouveau; qu'il existe une technique permettant de coller de nouvelles planches déjà vernies sans les endommager.

[7] La mise en cause intervient à ce point et suggère de faire l'inspection des défauts marqués sur les planchers par les demandeurs et d'en déterminer le nombre. Il suggère en plus que le représentant de l'intimé et lui-même, identifient les défauts qu'ils estimeront devoir être corrigés et les planches impliquées, remplacées.

[8] Au terme de cet exercice, les demandeurs disent avoir indiqué 118 défauts de différentes natures. L'entrepreneur intimé, pour sa part, en reconnaît 26; la mise en cause, 36 ou 37.

[9] Les écarts sont certainement très importants, principalement entre les demandeurs et l'entrepreneur intimé. Ceci confirme que la négociation, s'il en fut, n'a pas été productive. Pour réaliser une entente, il faut accepter de faire, de part et d'autre, des propositions et des contre-propositions. Il faut être prêts à faire des compromis; autrement, ça n'avance pas et on perd son temps. Il est suggéré et accepté par les demandeurs et l'entrepreneur d'essayer à nouveau. L'arbitre retardera sa décision; il sera rapidement informé du résultat éventuel et, en cas d'échec, il émettra une décision.

[10] Après deux semaines, les demandeurs confirmèrent l'échec des négociations, si on peut les appeler ainsi. L'entrepreneur revint avec une proposition, de l'ordre de 1 500,00\$, m'ont-ils informé. Offusqués, ils ne firent pas de contre-proposition.

[11] Voilà où nous en sommes! Considérant que les deux parties impliquées, soit les demandeurs et l'entrepreneur intimé, ont maintenu des positions en définitive extrêmes dans un contexte de négociation et ont manifestement refusé de faire des compromis, l'arbitre décide comme suit.

[12] L'arbitre n'a pas le pouvoir en vertu du règlement sur le plan de garantie, d'octroyer des sommes compensatoires; il n'aurait pu qu'entériner une entente. Cependant, il peut trancher en ce qui concerne les réparations, les planches à remplacer.

[13] Les demandeurs indiquèrent le nombre de 118 planches défectueuses, alors que l'entrepreneur intimé n'en signalait que 26. Ils n'ont aussi fait aucun compromis à ce chapitre. L'arbitre a pu constater sur place que les premiers indiquaient un bon nombre de défauts très minimes, alors que l'entrepreneur était très stricte dans son jugement. Le soussigné entend les traiter de façon égale : les demandeurs devront identifier très clairement les 72 planches les plus défectueuses et l'entrepreneur intimé devra les remplacer par 72 planches sans défauts, qu'il installera bien vernies et très correctement en utilisant cette technique pour coller les nouvelles planches, dont il a dit qu'en l'utilisant, point n'est besoin de vernir à nouveau tout le plancher. Enfin, en ce qui a trait aux frais de déménagement et d'hôtel réclamés par les demandeurs, ces frais ne sont pas admissibles après la réception du bâtiment, en vertu du Règlement sur les plans de garantie.

[14] POINT 35 – Niveau des fenêtres de la salle à dîner – La mise en cause a eu raison

de refuser cette réclamation, vu que la situation était décelable lors de la prise de possession de la maison et qu'elle n'a pas été dénoncée à ce moment.

## **CONCLUSION**

[15] L'arbitre statue que l'entrepreneur intimé devra compléter les travaux reliés aux réclamations 12, 17, 19, 29 et 37 dans les vingt (20) jours de calendrier suivant la date de la présente décision.

[16] En ce qui a trait à la réclamation 13, Plancher de bois, l'entrepreneur intimé devra compléter les travaux requis dans les vingt (20) jours de calendrier suivant la date à laquelle les demandeurs lui auront formellement identifié les soixante-douze (72) planches les plus défectueuses à être remplacées.

[17] Considérant que les demandeurs ont obtenus gain de cause sur au moins un des points de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur mis en cause.

Montréal, ce 27 novembre 2003

Jacques E. Ouellet, arbitre