

Le13 avril 2004

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 040209001

Mme Amardai Singh

Bénéficiaire requérante

Les Habitations Gianni Grilli Inc.

Entrepreneur intimé

Représenté par M. Michel Turgeon, surintendant

ET

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de garantie

Représenté par M. Pierre Bonneville, Conciliateur

Mise en cause

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

DÉCISION DE L'ARBITRE**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaire requérante	Madame Amardai Singh, 14793, rue Labelle, Pierrefonds (Québec) H9H 3Y8
Entrepreneur intimé	Habitations Gianni Grilli Inc. 95, boul. De Gaulle, #205, Lorraine (Québec) J6Z 3R8
Administrateur du plan	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 5930, boul. Louis-H.-Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 4 mars 2004.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	9 février 2004
Nomination	4 mars 2004
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux et d'audition pour le 31 mars 2004	25 mars 2004

Arbitrage

31 mars 2004

Décision

19 avril 2004

CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

- 1- Les parties ne formulent aucune objection quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, ainsi qu'à la nomination du soussigné comme arbitre.
- 2- La requérante a indiqué en formulant sa demande d'arbitrage, qu'elle entendait contester la décision de la mise en cause, à l'effet d'avoir modifié le 27 novembre 2003, la décision qu'elle avait rendue le 5 juin précédent, relativement aux mouvement et niveau d'eau aux cuvettes des cabinets d'aisance, ainsi qu'à la présence d'odeur à l'évier et aux lavabos de sa résidence.
- 3- Plus particulièrement, la requérante allègue qu'il est faux d'affirmer que des travaux correctifs furent effectués suite au rapport du 5 juin 2003, car rien ne fut fait par l'intimé entre cette date et celle du deuxième rapport du 27 novembre suivant.
- 4- La limite du mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur ces points.
- 5- La requérante présentera elle-même sa cause. Elle sera assistée par M. H. Benchimol. Elle n'appellera aucun témoin.
- 6- M. Pierre Bonneville représente la mise en cause. Aucun témoin ne sera appelé.
- 7- M. Michel Turgeon, surintendant au service des Habitations Gianni Grilli Inc., entrepreneur intimé, représente son entreprise. Il est accompagné de M. Pierre-Paul Paré, également au service de l'intimé. Ils appelleront à témoigner, M. Jean Montpellier, de la firme J. Montpellier & Fils, le sous-entrepreneur ayant exécuté les travaux de plomberie au domicile de la demanderesse.

PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION

[1] La bénéficiaire affirme d'entrée que la dernière fois que le sous-entrepreneur est venu chez elle, fut le 5 avril 2003. Il vint pour changer une douche et il effectua certains travaux au sous-sol. Il ne revint pas après, et certainement pas suite à l'inspection du 23 mai 2003 du conciliateur, M. Bonneville. Voilà pourquoi elle affirmait catégoriquement dans sa demande d'arbitrage, qu'aucuns travaux reliés aux points en litige n'avaient été faits entre le moment du premier rapport de celui-ci et son second, le 27 novembre 2003. Elle atteste catégoriquement que le problème existe toujours et elle exige qu'il soit corrigé.

[2] La requérante ajoute qu'il n'y eut aucune visite de la part de quelque représentant de l'entrepreneur, tout au cours de l'été. En septembre, une dame Gagné du service des ventes de l'intimé, vint. La bénéficiaire affirme que celle-ci a constaté alors que les odeurs étaient très fortes. Elle ajoute qu'elle n'a jamais eu d'autres nouvelles après.

[3] Le représentant de la mise en cause affirme d'abord croire que l'odeur dont on parle, en est une de tuyau. Il enchaîne en disant qu'après son premier rapport, il communiqua souvent avec le surintendant du chantier d'alors, M. Marc-André Lacombe. La bénéficiaire, dit-il, avait convenu de communiquer avec M. Lacombe quand les odeurs seraient plus fortes, afin que ce dernier puisse venir et identifier plus précisément la nature et la gravité du problème.

[4] Quand il effectua sa seconde visite, le 5 novembre 2003, il ne perçut pas d'odeur et il crut que le problème avait été réglé. Il croyait que les petits événements blancs vus alors, avaient été installés après sa première visite. Il rédigea donc une nouvelle décision, en conformité avec ce qu'il percevait désormais.

[5] Nonobstant ce qui précède, le représentant de la mise en cause maintient la décision qu'il a rendue en conclusion de son rapport du 27 novembre 2003, à savoir qu'il est « d'avis que le système de plomberie est fonctionnel et qu'aucuns travaux supplémentaires ne seront demandés à l'entrepreneur. »

[6] Le représentant de l'entrepreneur intimé, M. Michel Turgeon, s'en remet au sous-entrepreneur Montpellier pour que celui-ci élabore sur leur compréhension du problème, et ce qu'ils ont fait jusqu'à maintenant pour le solutionner.

[7] Il dit avoir fait plusieurs travaux au début de 2003, afin d'améliorer le système de plomberie. Ils ont remplacé quelques sanitaires et modifié des sections de tuyauterie. Il fait aussi état de modifications importantes au Code national de plomberie, lesquelles pourraient avoir eu un impact sur le problème en discussion. Il indique enfin qu'aucun correctif ne pourrait être fait pour le lavabo de la cuisine, vu qu'il fait partie d'un îlot. Quant aux autres éléments du problème, il semble à court de solutions pratiques.

[8] Ayant entendu les représentations des intervenants, l'arbitre se doit de faire état en premier lieu de l'éloignement des parties quant à leur appréciation respective du problème.

[9] Pour la bénéficiaire, il est très sérieux; elle en est de toute évidence perturbée. Quant à la mise en cause, à l'entrepreneur intimé et au sous-entrepreneur, ils sont perplexes vu qu'ils affirment tous que ces odeurs sont au pire très peu perceptibles.

[10] Néanmoins, le fait est que la bénéficiaire vit dans cette maison et subit plus que tout autre, une situation qu'elle qualifie d'intolérable, même si les odeurs ne se manifestent pas de façon permanente. La personne qui l'accompagne à l'audition, M. Benchimol, supporte ses affirmations.

[11] L'arbitre n'a aucune raison de douter du bien-fondé de leurs déclarations. Il reconnaît, par conséquent, prépondérance de preuve à ce sujet.

[12] L'arbitre avoue, par ailleurs, mal comprendre que la mise en cause renverse totalement sa première décision sur la base que des travaux correctifs auraient été

faits après l'émission de son premier rapport. Personne présent à l'audition, n'a contredit les affirmations de la requérante à l'effet qu'aucuns travaux n'avaient été faits après le 5 avril 2003, soit deux (2) mois avant la date du premier rapport de la mise en cause et, encore moins acceptable, plus de sept (7) mois avant la date du deuxième rapport.

[13] L'arbitre déplore que la mise en cause et l'entrepreneur intimé firent aussi peu diligence dans cette situation.

[14] Considérant la preuve, les évidences et les arguments des parties, et conformément aux règles de droit et à l'équité, le soussigné reconnaît le bien-fondé de l'appel de la bénéficiaire.

[15] Considérant, par ailleurs, que l'entrepreneur et le sous-entrepreneur ont laissé la nette impression d'être à court d'idées et de solutions adéquates afin de corriger efficacement les problèmes de mouvement et niveau d'eau aux cuvettes des cabinets d'aisance ainsi que de la présence d'odeur à l'évier et aux lavabos, l'arbitre stipule que l'Administrateur du plan devra retenir les services d'un expert reconnu, très qualifié, lequel saura recommander des solutions appropriées, en surveiller l'application et en superviser l'exécution par l'entrepreneur intimé.

[16] L'arbitre stipule en outre que l'expertise et l'exécution complète des travaux requis, devront être complétées dans les trente (30) jours de la date de la présente décision, à moins que l'expert ne démontre très précisément la nécessité d'une période plus longue. Néanmoins, cette période additionnelle ne pourra excéder trente (30) jours, pour un total maximum de soixante (60) jours.

[17] Les frais d'arbitrage et d'expertise sont à la charge de l'Administrateur du Plan.

Montréal, le 13 avril, 2004

Jacques E. Ouellet, arbitre.