

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 004034

SORECUNI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro 040219001

Les copropriétaires des appartements 9866 à 9000
Croissant Rochelle
Brossard
Bénéficiaires
demandeurs
représentés par Mme Madeleine Parent
présidente du syndicat des copropriétaires

Le Groupe Trigone construction inc.
Entrepreneur
intimé
représenté par M. Patrice Saint-Pierre
président

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
Administrateur du plan de garantie
mis en cause
représenté par M. Jocelyn Dubuc, inspecteur conciliateur
et par M. François Caron, avocat
(M. Robert Guertin, avocat étant

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

Arbitre

NIL MORRISSEAU



MANDAT L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 4 mars 2004

HISTORIQUE DU DOSSIER

Rapport d'inspection de l'administrateur	04-01-08
Demande d'arbitrage	04-02-19
Nomination de l'arbitre	04-03-04
Réception du dossier (par l'arbitre)	04-03-05
Convocation des parties	04-03-16
Visite des lieux et audition	04-03-26

Note: Le mot "Règlement" désigne ci-après le "Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs".

Remarques préliminaires

1. Comme il avait été prévu à l'avis de convocation, la visite des lieux et l'audition se sont tenues le même jour, le 26 mars 2004. Après la visite des lieux, les parties se sont déplacées au Palais de justice de Longueuil pour l'audition.
2. Les parties et la mise en cause étaient représentées ou accompagnées par les personnes dont les noms apparaissent à la page 1.
3. L'audition a été précédée d'une conférence préparatoire. À l'occasion de cette conférence, l'arbitre a informé les parties, entre autres, que chacune aurait le loisir de faire valoir ses arguments. Il a rappelé que, conformément à l'article 116 du Règlement, *un arbitre statue conformément aux règles de droit et, qu'il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*
4. Les parties et la mise en cause n'avaient pas d'autres témoins à faire comparaître.
5. Aucune objection préliminaire n'a été soulevée.
6. Les parties intéressées et la mise en cause avaient déjà en leur possession les documents soumis à l'arbitrage, savoir Le cahier des *pièces émis* par l'administrateur (soumis par M. F. Caron) et le cahier intitulé *Argumentation et pièces jointes* (préparé par Mme M. Parent). En cours d'audition, les parties ont soumis quelques autres pièces qui n'ont pas fait l'objet de débat et M. Caron a produit un *Cahier d'autorités de l'Administrateur*. Outre le Règlement, ce document contient des décisions à l'appui des arguments de M. Caron.

Le litige

- 7_ L'objet du litige concerne certaines parties communes des propriétés divisées des bénéficiaires demandeurs: les escaliers extérieurs de six logis (9866 à 9876 Croissant Rochelle); le revêtement des pignons extérieurs et des murs des remises arrière. Ces deux derniers points concernent tous les bénéficiaires demandeurs des 18 logis (de 9866 à 9900 Croissant Rochelle).
8. Les demandeurs allèguent que les escaliers et la nature des revêtements mentionnés ci-haut ne sont pas conformes aux plans de l'entrepreneur.

Arguments et réclamations des bénéficiaires demandeurs

9. Ils prétendent que la configuration des escaliers extérieurs pour six logements n'est pas celle prévue au plan et est telle que ses propriétaires ne peuvent jouir d'intimité dans les chambres à coucher lorsqu'une personne emprunte ces escaliers.
10. Selon eux, le revêtement des pignons extérieurs devait, selon les plans, être de clin d'aluminium et non de vinyle, comme il a été fait.
11. De même, ils allèguent que les murs des remises arrière sont en vinyle alors que, selon les plans, ils auraient dû être en brique.
12. Les réclamations sont multiples sans être très précises. En voici quelques extraits:
je demande à ce comité d'arbitrage de faire en sorte que Trigone aille devant Hydro-Québec pour obtenir une dérogation pour pouvoir y ériger nos escaliers...(p.7 du cahier "Argumentation et pièces jointes" préparé par Mme M. Parent);
Advenant le cas où Hydro-Québec refuserait... alors Trigone devrait compenser....Nous laissons donc à la discrétion du comité d'arbitrage de fixer ce montant de compensation (même page du même cahier); Nous demandons donc à ce comité d'arbitrage de rétablir la justice dans ce dossier (page 9 du même cahier);
Lors de l'audition, Mme Parent a demandé une compensation.

Arguments de la partie défenderesse et de la mise en cause

13. En ce qui concerne les trois points qui font l'objet de réclamation, l'inspecteur écrit ce qui suit dans son rapport du 8 janvier 2004 :
...nous tenons à préciser qu'aucun document n'a été déposé en preuve pour démontrer que ce qui avait été prévu aux plans de construction était différent de ce qui a été mis en place par l'entrepreneur relativement aux points 97, 98, et 99. (note de l'arbitre: i.e. structure des escaliers extérieurs à l'arrière, parement extérieur des murs des remises arrière et parement extérieur dans les pignons latéraux des bâtiments). De plus, lors de notre inspection, la bénéficiaire n'a pas été en mesure de nous démontrer de malfaçons dans le travail de l'entrepreneur
14. L'entrepreneur a expliqué que les plans originaux devaient être respectés quant à l'essentiel mais qu'il pouvait y avoir certaines variations dans l'exécution des choses secondaires eu égard à certaines contraintes ou à d'autres considérations.

15. En ce qui concerne la configuration des escaliers, il a dû composer avec la servitude d'Hydro-Québec et a retenu le modèle qui a été exécuté. Selon lui, c'était la meilleure solution, dans les circonstances.
16. Quant au parement des pignons, il affirme qu'il a utilisé du vinyle au lieu de l'aluminium, non pas à cause de la différence de prix, qui serait minime, mais parce que le vinyle est un matériau plus "moderne" qui ne rouille pas et ne peut être bosselé.
17. Selon lui, le vinyle utilisé pour le parement extérieur des murs des remises arrière n'enlève rien à l'apparence ou à la qualité des appartements
18. Pour démontrer sa bonne volonté, il a fait installer un trottoir à l'arrière, même si, affirme-t-il, la chose n'était pas prévue par les plans.
19. Selon lui, il a rencontré les co-propriétaires à plusieurs reprises pour les satisfaire mais que l'unanimité entre eux a été impossible à réaliser.
20. Le procureur de l'administrateur, M. F. Caron, décisions arbitrales à l'appui, soutient que les variations entre les plans et leur réalisation ne constituent pas des vices de construction ou des malfaçons et que si les bénéficiaires croient avoir un recours, celui-ci ne peut s'exercer en vertu du Règlement.

Décision

21. Le témoignage de l'entrepreneur concernant la configuration des escaliers et le parement extérieur des pignons n'a pas été contredit. Quant au parement des murs des remises, il s'agit d'une appréciation subjective. Ces variations ne constituent pas des malfaçons: il ne s'agit pas d'un...*défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur...*(article 10 du Règlement). De plus, ces variations ne portent pas atteinte ou ne sont pas *de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment* (même article du Règlement).
22. Nous ne nions pas que les demandeurs aient pu percevoir comme autant de d'inconvénients ces variations. Toutefois, l'arbitre, en vertu du Règlement, n'a pas juridiction pour leur accorder une compensation.
23. Par conséquent, nous ne pouvons faire droit à aucune de leurs réclamations.

Départage des coûts

24. Comme les demandeurs n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leurs réclamations, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage, conformément à l'article 123 du Règlement. Les demandeurs bénéficiaires devront assumer collectivement un montant de 135 \$, soit é peu prés la somme qu'ils auraient dû payer pour une réclamation similaire aux "Petites créances". Le solde est aux frais de l'administrateur.

Nil Morriseau

arbitre

Boucherville, le 23 avril 2004