

Le 12 mai 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 040329001

Construction Bangel Inc.

Entrepreneur requérant

Madame Lynn Dufour

Bénéficiaire intimée

ET

La Garantie Qualité Habitation

Administrateur du plan de garantie
Représentée par M. Normand Pitre, Conciliateur

Mise en cause

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

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

Entrepreneur requérant	Construction Bangel Inc. 10260, rue des Récollets, Montréal-Nord (Québec) H1H 4E6
Bénéficiaire intimée	Madame Lynn Dufour, 10685, ave. De Lorimier, #2E, Montréal (Québec) H2B 2J4
Administrateur du plan	La Garantie Qualité Habitation, 7400, boul. des Galeries d'Anjou, Anjou (Québec), H1M 3M2

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 16 avril 2004.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	29 mars 2004
Nomination de l'arbitre	16 avril 2004
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux et d'audition pour le 4 mai 2004	22 avril 2004
Arbitrage	4 mai 2004
Décision	12 mai 2004

CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

- 1- Les parties présentes ne formulent aucune objection quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, ainsi qu'à la nomination du soussigné comme arbitre.
- 2- L'entrepreneur requérant a indiqué en formulant sa demande d'arbitrage, qu'il entendait contester la décision de la mise en cause, émise le 26 janvier 2004, en ce qui a trait à la dénivellation entre le plancher de lattes de bois et les autres finis de plancher.
- 3- La limite du mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur ce point.
- 4- Bien qu'ayant reçu le 22 avril 2004, l'avis de convocation pour la visite des lieux et l'audition du 4 mai 2004, l'entrepreneur requérant n'était pas présent.
- 5- La bénéficiaire présentera elle-même sa cause. Elle appellera M. Michel Dufour comme témoin; M. Dufour étant mandaté par le conseil d'administration du Syndicat de copropriété.
- 6- M. Normand Pitre représente la mise en cause. Il n'aura aucun témoin.
- 7- La visite des lieux est d'abord effectuée. L'audition débute aussitôt après.

PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION

[1] Considérant d'abord l'absence de l'entrepreneur requérant, l'arbitre tient à établir clairement qu'il fit parvenir par télécopieur, le 22 avril 2004, à 10h23, à l'attention de Mme Nathalie Bernier de Construction Bangel Inc., l'avis de convocation pour une visite des lieux et une audition à être tenues au domicile de la bénéficiaire, situé au 10685 avenue de Lorimier, condo 2^E, le 4 mai 2004, 10h00. Mme Bernier est Directrice Administrative chez l'entrepreneur requérant; elle est aussi la personne ayant fait parvenir la demande d'arbitrage à SORECONI. Or, l'arbitre fit parvenir l'avis de convocation au même numéro de télécopieur indiqué au Formulaire de demande d'arbitrage reçu le 29 mars 2004. Ce même numéro apparaît également au Rapport de vérification de transmission de cette même télécopie, lequel confirme que l'envoi a effectivement été reçu au même numéro de télécopieur apparaissant au Formulaire de demande d'arbitrage.

[2] Après un délai d'attente, espérant l'arrivée des représentants de l'entrepreneur requérant, les personnes présentes procèdent à la visite des lieux.

[3] Ensuite, le représentant de l'administrateur du plan est invité à présenter sa position relativement à sa décision du 26 janvier 2004, laquelle fut confirmée à nouveau le 26 février suivant.

[4] Essentiellement, il statua que la dénivellation entre le plancher de bois franc et les autres finis de plancher dans les autres pièces n'était pas acceptable. Il ajouta avoir constaté des dénivellations allant jusqu'à 1 1/4 pouce et il ordonna à l'entrepreneur d'apporter les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[5] Le 26 février 2004, le représentant de l'administrateur du plan maintient sa décision dans une lettre adressée à l'entrepreneur, en réponse à une intervention écrite de ce dernier en date du 2 février précédent. De plus, il ajoute que « la proposition de procéder à l'installation d'une moulure de réduction à la jonction de tous changements de niveau dans le condo de Madame Dufour ne pourra être une solution acceptable pour La Garantie Qualité Habitation », vu qu'elle ne respecte pas les règles de l'art.

[6] Le représentant de l'administrateur du plan ajoute enfin, qu'il existe des techniques permettant de corriger le problème, et que la proposition d'installer des moulures de réduction pourrait même créer des situations hasardeuses.

[7] A son tour, la bénéficiaire s'oppose vivement à la proposition mise de l'avant par l'entrepreneur. Elle dit avoir acheté son condo après une visite de l'unité modèle, et que là tous les planchers sans exception étaient de même niveau. Elle n'acceptera rien d'autre et surtout, elle « n'apprendra pas à vivre avec la situation actuelle », comme le lui a déjà suggéré l'entrepreneur requérant.

[8] Ayant entendu les représentations des intervenants présents, l'arbitre se doit de regretter encore une fois l'absence du requérant. Toutefois, et en toute équité, il doit rendre une décision, laquelle au demeurant repose sur des évidences et arguments très probants formulés par ceux présents.

[9] Considérant ce qui précède, et conformément aux règles de droit et à l'équité, le soussigné doit rejeter l'appel de l'entrepreneur requérant.

[10] L'arbitre stipule en outre que l'entrepreneur requérant devra exécuter les travaux requis afin d'assurer la nivelage intégral de tous les planchers du condo de la bénéficiaire. Les dits travaux devront être exécutés et complétés, à la satisfaction de la bénéficiaire et de l'administrateur du plan de garantie, dans les trente (30) jours de la date de la présente décision.

[17] L'entrepreneur étant le demandeur de l'arbitrage dans le présent cas, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur du Plan et l'entrepreneur requérant, en conformité avec l'article 123 du Règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec.

Montréal, le 12 mai, 2004

Jacques E. Ouellet, arbitre.