

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

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

**PLAN DE GARANTIE
0008904**

Dossier # :04/07/21/001

Boudreau – Vallée

Bénéficiaires
Demandeurs

c.
Habitation Internationale inc.
Entrepreneur
Intimé

Et
Qualité Habitation

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

18 octobre 2004

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

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
507, Place d'Armes, bureau 1525
Montréal, QC
H2Y 2W8

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 5 août 2004.

Historique du dossier

20 mai 2002	Réception du bâtiment
13 décembre 2002	Inspection du bâtiment par l'Administrateur
13 janvier 2003	1 ^{er} rapport d'inspection de l'Administrateur
21 novembre 2003	Réclamation écrite des Bénéficiaires
25 mars 2004	Inspection du bâtiment par l'Administrateur
13 avril 2004	2 ^{ième} rapport d'inspection de l'Administrateur
15 juin 2004	Inspection supplémentaire du bâtiment par l'Administrateur
28 juin 2004	3 ^{ième} rapport d'inspection, soit un rapport d'inspection supplémentaire par l'Administrateur
5 août 2004	Désignation de l'arbitre
15 octobre 2004	Audition
18 octobre 2004	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

M. Jean-Pierre Boudreau
Mme Sylvie Vallée
319, 5^{ième} Avenue
Deux-Montagnes, Qc
J7R 3X5
Tel : (450) 974-6078
Fax : (514) 422-3545

ENTREPRENEUR

Habitation Internationale inc.
a/s M. Sylvain Fafard
278 De La Corniche
Piedmont, QC, J0R 1K0

ADMINISTRATEUR

Qualité Habitation
M. Sylvain Beausoleil
7400 Boul. Les Galeries d'Anjou,
Bureau 200
Anjou, Qc, H1M 3M2
Tél. : (514) 354-7526
Fax : (514) 354-8292

AUDITION DU 7 OCTOBRE 2004

[1] L'audition a eu lieu au domicile du Bénéficiaire au 319, 5^{ième} avenue, Deux-Montagnes, Qc, le 15 octobre 2004

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Jean-Pierre Boudreau, Bénéficiaire
- b) Mme Sylvie Vallée, Bénéficiaire
- c) M. Jacques Cadieux, technologue professionnel en architecture
- d) M. Sylvain Beausoleil, représentant de l'Administrateur

[3] En début d'audience, chez les Bénéficiaires, le soussigné a noté l'absence des représentants de l'Entrepreneur qui ont été avisés par poste enregistrée, et sur appels téléphoniques à 3 reprises.

[4] Dans un rapport de l'Administrateur du 13 janvier 2003, on lit :

« Monsieur,

Pour faire suite à la demande de Madame Sylvie Vallée et Monsieur Jean-Pierre Boudreau, nous avons procédé le 13 décembre 2002 à l'inspection de l'unité résidentielle sise au 319, 5^{ième} avenue à Deux-Montagnes.

Les parties concernées furent convoquées au préalable le 9 décembre 2002.

Outre le soussigné, était présent Monsieur Boudreau ci-après appelé le propriétaire. Quant à l'entrepreneur, aucun représentant n'était présent sur les lieux.

1....

2....

3....

4....

5 ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. PLANCHER DE LA CHAMBRE ARRIÈRE CRAQUE

Le propriétaire mentionne que le plancher de la chambre arrière craque lorsque l'on marche dessus.

Lors de notre inspection, nous avons été informés que le revêtement de bois de la dite chambre n'était pas inclus au contrat de l'entrepreneur. Nous avons vérifié la stabilité du sous plancher et n'avons constaté aucune malfaçon particulière quant à la fixation dudit sous plancher.

Tel que stipulé à l'article 6.7.1 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie : La réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** n'a plus à intervenir sur ces points dans le cadre de son présent mandat.

21. ...

22. ... »

[5] Dans un rapport d'inspection de l'Administrateur en date du 13 avril 2004, on lit :

« Monsieur,

Pour faire suite à la demande de Madame Sylvie Vallée et Monsieur Jean-Pierre Boudreau, nous avons procédé le 25 mars 2004 à l'inspection de l'unité résidentielle sise au 319, 5^{ième} avenue à Deux-Montagnes.

Les parties concernées furent convoquées au préalable le 23 mars 2004.

Outre le soussigné, étaient présents Madame Sylvie Vallée et Monsieur Jean-Pierre Boudreau ci-après appelés les propriétaires. Quant à l'entrepreneur, aucun représentant n'était présent sur les lieux.

1. ...

2. INFILTRATION D'EAU PAR FENÊTRE CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE

Les propriétaires mentionnent qu'il y a eu infiltration d'eau par la fenêtre de la chambre arrière gauche lors d'une forte pluie en octobre 2003. Ils mentionnent que cette infiltration d'eau a causé la détérioration de la parqueterie de ladite chambre.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les dommages au revêtement de plancher mentionné précédemment.

*Toutefois, **La garantie Qualité Habitation** devra procéder à une inspection supplémentaire afin de procéder à des tests d'eau dans le but de déterminer la source d'infiltration et suite aux dites vérifications, émettra un rapport d'inspection supplémentaire afin de statuer sur ce point ...*

3. CRAQUEMENT DE PLANCHER CHAMBRE ARRIÈRE

Les propriétaires mentionnent que le plancher de la chambre arrière craque parce qu'il n'a pas été collé et fixé aux poutrelles de plancher.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le support de revêtement de sol avait été collé et cloué aux poutrelles de plancher.

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre d'une malfaçon.*

*Le présent rapport est respectueusement soumis aux parties dans le cadre de **La garantie Qualité Habitation** à Anjou le 13^{ième} jour du mois d'avril 2004*

Sylvain Beausoleil

Responsable conciliation »

[6] Dans un rapport d'inspection supplémentaire, en date du 28 juin 2004, on lit:

« 2. INFILTRATION D'EAU PAR FENÊTRE CHAMBRE ARRIÈRE GAUCHE

Lors de notre inspection supplémentaire relativement au point no.2 du rapport d'inspection daté originalement du 13 avril 2004, nous avons procédé à l'aide d'un boyau d'arrosage à différents tests au niveau de la fenêtre arrière gauche à savoir :

- 15 minutes à jet fort dans la partie basse de la fenêtre;*
- 15 minutes à jet fort au-dessus de ladite fenêtre;*
- 5 minutes à jet fort sur chaque côté de ladite fenêtre;*
- 5 minutes à jet fort afin de permettre à l'eau de s'infiltré sous le revêtement de déclin situé au-dessus de la dite fenêtre.*

Finally, chacun des tests s'est avéré négatif.

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** peut confirmer qu'il n'y a aucun problème d'étanchéité au mur arrière de la chambre de gauche et ne peut, par conséquent, établir la responsabilité de l'Entrepreneur sur l'infiltration d'eau dénoncée. »*

- [7] Le représentant de l'Administrateur a fait objections à ce que l'arbitre puisse entendre le point 20 du 1^{er} rapport de l'Administrateur.
- [8] Comme on l'a vu, il y a 2 points en litige, le craquement de plancher et l'eau par la fenêtre

1^{er} point en litige

- [9] En fait, la demande d'arbitrage sur le craquement de plancher, a été faite le 21 juillet 2004, soit plus de 18 mois après la décision de non-intervention par l'Administrateur, laquelle date du 13 janvier 2003.
- [10] Le Bénéficiaire a une explication fort raisonnable quand il dit qu'il attendait les 2 autres décisions pour décider s'il allait contester ou non. Le soussigné le croit. Cependant, un délai de 18 mois est beaucoup trop long pour permettre à l'arbitre de tenir compte du fait que le bénéficiaire, un profane, se croyait, en quelque sorte, en négociation conciliation dans l'entre-temps. Nonobstant la bonne explication donnée par le bénéficiaire, dont le « Règlement » se veut le protecteur, ce délai de 18 mois dépasse de beaucoup trop le délai de 6 mois (du code de procédure civile) accordé précédemment par le soussigné dans quelques causes.
- [11] En conséquence, ce point est rejeté, mais le soussigné réserve les recours des bénéficiaires devant un tribunal civil.

2^{ième} point en litige

- [12] Quant au rapport d'inspection supplémentaire du 28 juin 2004, le soussigné a d'abord examiné la fenêtre de la chambre arrière gauche, ainsi que le plancher endommagé par de l'eau en dessous de cette fenêtre avec toutes les personnes présentes.

[13] M. Jacques Cadieux, technologue professionnel en architecture, raconte qu'il est déjà venu sur les lieux pour vérifier les dires des bénéficiaires, en sa qualité d'expert. Puis, il a procédé de la même façon, dit-il, que M. Sylvain Beausoleil et il a pu constater qu'il y avait infiltration d'eau par la fenêtre, et ce, en présence des bénéficiaires.

[14] M. Cadieux a donc répété, durant l'audition, le même scénario devant le soussigné et les personnes présentes qui ont pu constater, « de visu », qu'il disait vrai.

[15] En conséquence, l'Entrepreneur devra faire les corrections qui s'imposent à la fenêtre et devra aussi réparer les dégâts causés soit à la parqueterie, soit ailleurs par ces infiltrations d'eau.

COÛTS

[16] Les coûts d'arbitrage et d'expertise sont à la charge de l'Administrateur, conformément aux articles 123 et 124 du Règlement.

Montréal, 18 octobre 2004



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)