

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE
No: 010248**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.
Dossier # : 041025001**

Giuseppe Lodico
Giovanna Lucia

Bénéficiaires
Demandeurs Intimés

c.

B.Cata Construction inc.
Entrepreneur
Demandeur Intimé

Et
La garantie Qualité Habitation.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

13 décembre 2004

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

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
Société pour la résolution des conflits (Soreconi)
555, boul. René- Lévesque ouest, bureau 1220
Montréal, QC , H2Z 1B1

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 20 octobre 2004.

Historique du dossier

10 novembre 2002	Promesse d'achat
30 avril 2003	Contrat d'achat notarié
24 décembre 2003	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour effectuer des correctifs.
9 janvier 2004	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour effectuer des correctifs, réparations ou remplacements.
11 février 2004	Demande de conciliation par l'Administrateur à l'Entrepreneur.
16 février 2004	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur pour diverses plaintes en 14 points.
21 février 2004	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour diverses plaintes et problèmes.
28 juin 2004	Avis des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour divers problèmes.
12 août 2004	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour divers problèmes
29 septembre 2004	Décision de l'Administrateur en 72 points.
19 octobre 2004	Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires et par l'Entrepreneur .
20 octobre 2004	Mandat de l'arbitre soussigné
10 décembre 2004	Audition
13 décembre 2004	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

M. Giuseppe Lodico
Mme Giovanna Lucia
9211 Viau,
St-Leonard QC H1R 2V7

ENTREPRENEUR

B. Cata Construction. inc.
C.P. 23008 Succ. Couture
St-Leonard, QC H1R 3X4

ADMINISTRATEUR

La garantie Qualité Habitation
7400 Boul. Les Galeries d'Anjou
Anjou, QC, H1M 3M2

AUDITION DU 10 NOVEMBRE 2004

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des Bénéficiaires, soit au 9211 Viau St-Leonard, Québec.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme. Giovanna Lucia, Bénéficiaire
 - b) M. Giuseppe Lodico, Bénéficiaire
 - c) Mme Betty Catania, représentante de l'Entrepreneur
 - d) M. Antonio Catania, représentant de l'Entrepreneur
 - e) Me Avelino De Andrade, procureur de l'Administrateur
 - f) M. Normand Pitre, conciliateur de l'Administrateur
- [3] Dès le début, Mme Betty Catania informe le tribunal que son avocat n'est pas présent car il est à l'hôpital avec sa femme. Aussi, les points 1 à 53 de la décision de l'Administrateur en date du 9 septembre 2004 ont été remis à plus tard.
- [4] Les 53 premiers points concernent des correctifs à être apportés par l'Entrepreneur.
- [5] La rapport de l'Administrateur comprend 72 points dont les points 64 et 68 sont en arbitrage à la demande des Bénéficiaires.
- [6] Selon le conciliateur, le rapport fait suite à une réclamation écrite en date du 12 août 2004
- [7] Au point 64, le conciliateur, M. Normand Pitre, écrit ce qui suit :

64. SEUIL EN BOIS DE LA PORTE DU BUREAU AU SOUS-SOL

Les propriétaires nous mentionnent que le seuil en bois mis en place pour la porte du bureau au sous-sol n'est pas esthétique et aurait dû être fait d'un autre matériel.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation, laquelle ne peut pas être reconnue comme une malfaçon.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

- [8] Au point 68, le conciliateur écrit :

68. PORTE DE LA CHAMBRE MÉCANIQUE

Les propriétaires nous mentionnent qu'aucune grille n'a été installée dans la porte donnant accès au local contenant la fournaise et les chauffe eau afin d'assurer une ventilation dans la pièce.

Lors de notre inspection nous avons constatés la situation, laquelle nous est apparue conforme.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

SEUIL DE LA PORTE (sur le fonds)

- [9] En ce qui concerne le point 64, l'arbitre a remarqué que le seuil de la porte est effectivement en bois, qu'il est bien fait et qu'il se marie au cadrage de la porte. Mme Giovanna Lucia trouve que la céramique de la pièce extérieure aurait dû se rendre jusqu'à l'égalité de la porte de la chambre; ou bien que l'on remplace le seuil de bois par un seuil de marbre. C'est là une question de goût, et l'arbitre ne saurait changer la décision du conciliateur sur une question d'esthétique.

PAR CES MOTIFS, l'arbitre

- [10] **MAINTIENT** La décision du conciliateur
[11] **REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires

GRILLE DE VENTILATION

(sur le fonds)

- [12] En ce qui concerne le point 68, le Bénéficiaire déclare qu'il est agent en prévention des incendies pour le service des incendies. Il s'y connaît un peu aussi dans la construction, il connaît aussi un peu les lois de la construction du Québec et le Code national du bâtiment.
- [13] Le Bénéficiaire déclare que son plombier lui a dit que ça prenait une grille de ventilation dans la porte donnant accès au local de la fournaise et du chauffe-eau. La Bénéficiaire

intervient aussi pour dire qu'on leur a dit de laisser la porte ouverte jusqu'à ce que la grille soit installée.

[14] Sur ce, le procureur de l'Administrateur a dit à la Bénéficiaire que ce qu'elle venait de dire était du « hear-say ».

[15] Le conciliateur Pitre a déclaré que, selon le Code national du bâtiment, il n'est pas nécessaire qu'une grille soit installée dans la porte de la chambre de la fournaise et du chauffe-eau. Il a inspecté plusieurs centaines de maisons et certaines maisons avaient une grille, d'autres n'en avaient pas. Il n'y a pas d'article ou de texte qui obligerait l'Entrepreneur à installer une grille de ventilation selon les désirs des Bénéficiaires. À tout événement, dit-il, une grille seule ne serait pas utile du tout. Il faudrait plutôt, si l'on veut vraiment avoir de l'air, installer une grille à ventilation mécanique.

[16] Par la suite, le procureur de l'Administrateur plaide que d'abord il y a un manque de preuve et ensuite l'inspecteur, un expert, ne croit pas que ce soit nécessaire. Aucun écrit, aucun texte ne l'exige à sa connaissance. Les Bénéficiaires n'ont pas présenté de preuve prépondérante à l'encontre du rapport de l'Administrateur.

[17] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre

[18] **MAINTIEN** la décision de l'Administrateur.

LES DÉLAIS

[19] Par leurs écrits, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires s'accusent mutuellement de traîner le conflit en longueur, soit un bon motif, en équité, de décider immédiatement des 2 aspects de délais et de fonds.

[20] Le défaut par l'arbitre de se prononcer sur les 2 aspects, dans ce cas-ci, pourrait retarder grandement l'échéance du règlement final de tout le litige.

[21] Eu égard à la situation exceptionnelle du litige et pour éviter, si possible, d'autres procédures, l'arbitre doit rendre une décision sur le fonds en même temps que sur les délais. En d'autres termes, pour les parties dans ce dossier, il vaut mieux décider des 2 aspects en une seule étape au niveau arbitral, compte tenu du Règlement.

- [22] En ce qui concerne la présente décision, l'arbitre, tout comme le procureur de l'Administrateur, croit qu'il y a lieu de rendre une décision non seulement sur le fonds mais aussi sur les délais afin de disposer définitivement des aspects de fonds et de délais soulevés en audience.
- [23] Le présent arbitrage est une procédure accélérée et l'arbitre a le devoir de disposer de tous les points pour éviter tout justement des délais indus. Dans ce cas-ci il y a lieu de disposer du fonds et du délai.
- [24] Dans les deux points, le procureur soulève qu'il y a des malfaçons, si l'on peut conclure à malfaçons, et qu'elles n'ont pas été dénoncées dans les délais du Règlement. Le procureur ajoute que les Bénéficiaires ont pris possession du bâtiment en date du 17 juillet 2004 et qu'ils n'ont envoyé une plainte écrite que le 12 août 2004. Dans les deux cas, comme les Bénéficiaires se plaignent de malfaçons, ils auraient dû en aviser l'Administrateur lors de la réception du bâtiment ou dans les trois jours, et ce, par écrit, dit le procureur, car tout était apparent au moment de la dite réception .
- [25] Il s'agit de deux points très apparents, même pour un profane, selon l'arbitre, et les délais du Règlement pour la réclamation écrite n'ont pas été respectés, voir l'article 10 paragraphe 1 et 2
- [26] Les Bénéficiaires n'ont donné aucune explication sur leur tardivité à dénoncer par écrit.

PAR CES MOTIFS, l'arbitre

- [27] **REJETTE** les réclamations sur les points 64 et 68.

COÛTS

[28] Les coûts de l'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, sont partagés entre les Bénéficiaires pour une somme de 85,00 \$, et l'Administrateur du Plan de Garantie pour la balance du présent arbitrage.

Montréal, 13 décembre 2004

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath it.

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)