

Le 25 mars 2005

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 041117001

---

Madame Nathalie David et Monsieur Sean Kielly

**Bénéficiaires appelants**

ET

La Garantie Qualité Habitation

**Administrateur du plan de garantie**

Représentée par Me Avelino de Andrade, Procureur, et M. Sylvain Beausoleil,  
Conciliateur

**Mise en cause**

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

**DÉCISION DE L'ARBITRE**

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaires appelants	Madame Nathalie David Monsieur Sean Kielly 2265, rue des Sables, St-Lazare (Québec) J7T 2E1
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 9 décembre 2004.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

Demande d'arbitrage	19 novembre 2004
Nomination de l'arbitre	9 décembre 2004
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux et d'audition pour le 10 mars 2005	4 mars 2005
Arbitrage	10 mars 2005
Décision	25 mars 2005

## **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- Les bénéficiaires appelants ont indiqué en formulant leur demande d'arbitrage, qu'ils entendaient contester la décision de l'administrateur du plan, émise le 14 octobre 2004, en ce qui a trait aux tuiles céramiques du plancher de la salle de lavage.
- 3- La limite du mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur ce point.
- 4- M. Sean Kielly, bénéficiaire, présente sa cause. Il n'a aucun témoin.
- 5- Me Avelino de Andrade et M. Sylvain Beausoleil représentent l'administrateur du plan. Ils ne présentent aucun témoin.
- 6- La visite des lieux précède l'audition.

## **PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION**

[1] En guise de preuve et d'argumentation, M.Kielly se limite à affirmer que les fissures en question apparurent après que le plancher de tuiles de céramiques de la cuisine adjacente eut été refait par l'entrepreneur, vu qu'à cet endroit aussi des fissures se produisirent.

[2] Il conclut tout bonnement que l'arbitre avait constaté la situation, et qu'il n'avait qu'à rendre une décision.

[3] Aussitôt, les représentants de l'administrateur du plan sont invités à présenter leur cause.

[4] Me de Andrade énonce d'emblée que la dénonciation du problème en question ne fut faite que le 23 août 2004. La prise de possession de la maison ayant été effectuée le 7 juillet 2000, la dénonciation eut donc lieu plus de trois (3) ans plus tard, Par conséquent, pour que la garantie puisse s'appliquer dans le présent cas, il est essentiel que le problème soit considéré comme un vice de construction ou de réalisation.

[5] Or, enchaîne-t-il, il ne peut en être ainsi dans la présente situation. Le Code civil du Québec ainsi que le Règlement sur le plan de garantie de la Régie du bâtiment, énoncent clairement qu'un vice de construction doit être un vice sérieux, dont la gravité est telle qu'elle pourrait entraîner la perte totale ou partielle du bâtiment.

[6] A l'appui de cet énoncé, Me de Andrade dépose une décision rendue par le juge J. Beaulac de la Cour du Québec. En révision judiciaire d'une décision arbitrale rendue dans le contexte du même règlement s'appliquant ici, le juge conclut, en rejetant l'appel, que la gravité du problème n'était pas suffisante.

[7] Devant le peu d'évidences et d'arguments offerts par le bénéficiaire, le soussigné ne peut que conclure et rejeter la requête des bénéficiaires. L'arbitre n'a pas à faire la preuve pour celui qui en appelle d'une décision. Il ne peut pas argumenter à sa place. Dans les circonstances, il doit conclure et reconnaître la prépondérance de preuve en faveur du défendeur, l'administrateur du plan de garantie, et rejeter l'appel des bénéficiaires.

[8] Les bénéficiaires étant les demandeurs dans le présent cas, et considérant qu'ils n'ont pas eu gain de cause sur leur seule demande en appel, l'arbitre doit départager les coûts entre eux et l'administrateur du plan.

[9] Compte tenu du manque de respect et de l'absence d'intérêt du bénéficiaire, le soussigné se doit d'être équitable. Il ordonne donc aux bénéficiaires de payer la moitié des coûts de l'arbitrage, sur réception de la facture de l'organisme d'arbitrage. L'autre moitié sera à la charge de l'administrateur du plan de garantie.

Montréal, le 25 mars, 2005

Jacques E. Ouellet, arbitre.

