

Le 7 mai 2006

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.)

Dossiers numéros PG 041126001, 041227001, 050330001 et 050401001

Madame Mélanie Allard et Dr Kevin Belliveau

Bénéficiaires intimés et appelants

ET

Edil Nord Inc.

Entrepreneur appelant et intimé

ET

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ

Administrateur du plan de garantie

Mise en cause

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

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Pour les bénéficiaires	Madame Mélanie Allard Dr Kevin Belliveau 3217, rue du Consul, Laval (Québec) H7E 5N6
Pour l'entrepreneur	Me Sonia Beauchamp, avocate, M. Carmelo Palumbo, président 1600, boul. St-Martin, Tour A, bureau 400, Laval (Québec) H7G 4R8
Pour l'administrateur du plan	Me Luc Séguin, Savoie Fournier, Avocats, Monsieur Rénaud Cyr, Inspecteur-conciliateur, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 9 décembre 2004. Les parties acquiescèrent à ce que le mandat de l'arbitre soit élargi afin de couvrir les demandes d'arbitrage subséquentes initiées par les bénéficiaires. Les parties reconnaissent enfin que l'arbitre aura à statuer sur les décisions apparaissant au Rapport de décision de M. Rénaud Cyr, Inspecteur conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur du plan, en date du 12 juillet 2004I, soit :

- 1 – Absence de garde-corps et main courante à l'escalier intérieur du garage.
- 3 – Plancher de bois franc / Hall du rez-de-chaussée et passage à l'étage / Poussière et imperfections dans le verni.
- 4 – Infiltration d'eau à la base de la cheminée visible au plafond du sous-sol.
- 5 – Grillage pare-oiseau pour la cheminée.
- 6 – Bouchons non étanches aux lavabos de la salle de bain avant droite de l'étage.
- 7 – Matériau recouvrant le balcon avant.

26 – Inclinaison du plancher au bas de la porte donnant sur la salle de lavage.

50 – Plancher de bois franc / Rez-de-chaussée et étage (excluant le hall et passage) / Poussière et imperfections dans le verni.

HISTORIQUE DU DOSSIER

17 novembre 2002 – Contrat d'entreprise.

10 décembre 2003 – Liste préalable à vérifier et réception du bâtiment.

19 février 2004 – Avis de réclamation et Avis de dénonciation des bénéficiaires.

21 mars 2004 – Demande de réclamation des bénéficiaires appelants.

12 juillet 2004 – Rapport d'inspection de l'inspecteur conciliateur.

31 août 2004 – Lettre de rappel avant échéance des travaux de l'administrateur à l'entrepreneur.

10 septembre 2004 – Demande d'indemnisation pour retard de livraison par les bénéficiaires.

13 septembre 2004 – Rapport d'inspection supplémentaire de l'inspecteur conciliateur.

16 septembre 2004 – Entrepreneur informé des disponibilités des bénéficiaires pour l'exécution des travaux.

26 novembre 2004 – Demande d'arbitrage par l'entrepreneur.

9 décembre 2004 – Rapport d'indemnisation de l'inspecteur conciliateur.

9 décembre 2004 – Nomination de l'arbitre.

27 décembre 2004 – Première demande d'arbitrage de la part des bénéficiaires.

30 mars 2005 – Deuxième demande d'arbitrage par les bénéficiaires.

1 avril 2005 – Troisième demande d'arbitrage des bénéficiaires.

21 avril 2005 – Visite des lieux et audition.

17 août 2005 – Deuxième audition.

19 avril 2006 – Troisième audition.

7 mai 2006 – Décision de l'arbitre.

CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

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.

Les bénéficiaires présenteront un témoin expert.

L'arbitre entendra la preuve et les arguments des parties. il statuera conformément aux règles de droit; il fera aussi appel à l'équité si les circonstances le justifient.

VISITE, PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] La visite au domicile des bénéficiaires appelants permet aux participants de devenir plus familiers avec les situations faisant objets de l'arbitrage.

[2] Au terme de la visite, les participants acceptent de définir et circonscrire le mandat de l'arbitre. Enfin, celui-ci s'engage à consulter les parties et de déterminer la date de l'audition.

[3] Au début de l'audition du 17 août 2005, les bénéficiaires annoncent d'abord qu'ils désirent présenter un rapport d'inspection préparé par un expert invité par eux à cette fin.

[4] Cet expert étant absent, et considérant que les autres parties tiennent à lui adresser des questions, celles-ci s'objectent à l'effet que ce document soit déposé à ce moment.

[5] Je reconnais le bien- fondé de ces objections. Les appelants tentent de rejoindre leur témoin, mais en vain et l'audition débute.

[6] **POINT 1 ABSENCE DE GARDE-CORPS ET MAIN COURANTE À L'ESCALIER INTÉRIEUR DU GARAGE** - L'entrepreneur ayant formulé la première demande d'arbitrage, il procède d'abord et affirme que les bénéficiaires ne voulaient pas de garde-corps et de main courante à l'escalier intérieur du garage.

[7] Ces derniers nient ceci.

[8] Le représentant de l'administrateur intervient et affirme que l'entrepreneur a l'obligation d'exiger une confirmation, si une demande d'un bénéficiaire contrevient aux exigences du Code national du bâtiment. Ceci ne fut pas fait en l'occurrence.

[9] L'arbitre soussigné maintient la décision de l'inspecteur conciliateur.

[10] **POINTS 3 ET 4** – Des travaux correctifs ayant été effectués, l'entrepreneur soumet que je n'ai pas juridiction sur ces points. J'acquiesce et reconnais le bien-fondé de cette affirmation.

[11] **POINT 5 GRILLAGE PARE-OISEAU POUR LA CHEMINÉE** – L'entrepreneur prétend que les cheminées qu'il utilise, sont pré fabriquées et achetées du même fournisseur.

[12] Le bénéficiaire intervient pour affirmer que depuis les travaux exécutés en relation avec le point 4, il n'y eut plus de problème.

[13] **POINT 6 BOUCHON NON ÉTANCHE AUX LAVABOS D'UNE SALLE DE BAIN** - L'entrepreneur énonce que sa position sur ce point est qu'il s'agit tout simplement pour les propriétaires d'effectuer un entretien normal.

[14] L'administrateur rétorque que ce n'est pas satisfaisant. L'utilisation dans cette salle de bain pour enfant est faible. Néanmoins, les bénéficiaires dénoncèrent ce problème le 11 octobre 2004.

[15] Je considère que l'entrepreneur doit corriger la situation.

[16] **POINT 7 MATÉRIAU RECOUVRANT LE BALCON AVANT** – L'administrateur reconnaît qu'il est nécessaire de changer le matériau recouvrant le balcon avant. L'entrepreneur devrait fournir et installer un matériau antidérapant.

[17] L'entrepreneur rétorque n'avoir point installé le matériau spécifié à la demande des bénéficiaires.

[18] Ceux-ci réagissent en référant à l'onglet 1 du : Cahier des pièces émis par l'Administrateur,

n/dossier 04-344.2VR, Annexe « A », où on peut lire sous l'alinéa BALCON : AVANT : Béton; ainsi qu'à la dernière page du même onglet 1, sous «Électricité, éclairage et extérieur», 3^e ligne, « béton des balcons antidérapants ».

[19] L'Administrateur ajoute qu'au contrat, la mention «antidérapant» s'applique au balcon arrière, au balcon d'entrée avant et à la terrasse arrière; non à la marquise à l'avant. Ajoutant que cette marquise avant présentait une surface en tôle non antidérapante.

[20] Enfin, les bénéficiaires disent ne pas vouloir nécessairement une surface de béton; ils veulent que ce soit antidérapant. Je leur donne raison, tout comme l'avait édicté l'inspecteur Cyr.

[21] **POINT 26 INCLINAISON DU PLANCHER AU BAS DE LA PORTE DONNANT SUR LA SALLE D'EAU** – À ce stade de la troisième audition, la bénéficiaire est accompagnée de M. Stéphane Bossus et le présente comme témoin expert.

[22] Après que celui-ci eût fait état de ses qualités professionnelles, le procureur de l'Administrateur, Me Séguin, l'interroge davantage sur celles-ci, et en particulier au sujet de plaintes à son endroit à l'Ordre professionnel des ingénieurs du Québec.

[23] M. Bossus reconnaît ces faits, ajoutant que la peine imposée était plutôt «pour la forme».

[24] Néanmoins, le procureur ne reconnaît pas les qualités professionnelles de M. Bossus et s'objecte à la qualité de ses expertises, dans le cas présent.

[25] Le procureur de l'entrepreneur intervient alors et endosse la position de l'Administrateur.

[26] Force est pour le soussigné de reconnaître prépondérance de preuve et d'argument, et demande au témoin de se retirer.

[27] La bénéficiaire dit alors refuser les travaux proposés au point 50 du Rapport d'inspection du 12 juillet 2004.

[28] Elle revient à la lettre de M. Cyr en date du 18 mars 2005. Elle affirme qu'elle et son conjoint ont refusé la compensation monétaire. Ils sont même prêts à laisser tomber leur réclamation contenue au point 50 du Rapport d'inspection du 12 juillet 2004. Ils veulent que tous les planchers soient refaits, suivant l'approche utilisée par M.Cyr, mais pour tous les planchers de bois franc dans la maison.

[29] Je considère que cette exigence est hors proportion. Les bénéficiaires ont raison de vouloir que la présence de poussières et d'imperfections dans le verni soit corrigée. Toutefois, considérant qu'ils ne sont pas responsables de cette situation, j'ordonne à l'Administrateur de prendre en charge les travaux et de mandater l'entrepreneur ayant présenté la soumission reçue pour effectuer les travaux. Ceci afin que les bénéficiaires et l'Administrateur soient satisfaits des résultats obtenus.

DÉCISION

[30] En conséquence et en résumé, le soussigné statue et ordonne comme suit :

- * Plainte 1 : Absence de garde-corps et main courante à l'escalier du garage. La décision de l'inspecteur conciliateur est maintenue.
- Plaintes 3 et 4 : Avec raison, l'entrepreneur appelant soutient que je n'ai pas juridiction sur ces points.
- Plainte 5 : Grillage pare-oiseau pour la cheminée. Problème réglé en même temps que le point 4.
- Plainte 6 : Bouchons non étanches aux lavabos de la salle de bain avant droite de l'étage. L'arbitre donne raison aux bénéficiaires.
- Plainte 7 : Matériau recouvrant le balcon avant. Je maintiens la décision de l'inspecteur conciliateur.

- Plainte 26 : Inclinaison du plancher au bas de la porte donnant sur la salle de lavage. L'arbitre donne d'abord raison à l'Administrateur quant à la compétence du témoin expert des bénéficiaires. Ceux-ci laissent tomber leur réclamation au point 50, afin d'obtenir que tous les planchers de bois franc soient refaits, suivant la formulation du titre du point 3. Je juge que cette demande est exagérée. Toutefois, je conclus que les travaux seront faits au même montant spécifié dans l'offre de compensation au point 3, mais sous la responsabilité de l'Administrateur.

[31] Considérant que l'entrepreneur fut le premier demandeur de l'arbitrage, et en vertu du Règlement sur le plan de garantie de la Régie du bâtiment du Québec, les frais de l'arbitrage devront être acquittés à parts égales entre l'Administrateur et l'entrepreneur.

Montréal, 7 mai 2006

Jacques E. Ouellet, arbitre