

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:033585

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 050214001

Mme Zainab Iton
M. Aboubakr Joël Lauzière
Bénéficiaires-appelants

c.
9096-2556 Québec Inc.
Nader Construction
Entrepreneur-défendeur

et
La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.
Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENITIELS NEUFS
(L.B.11 r. 0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
555, Boul. René Lévesque ouest,
Bureau 1220,
Montréal,Qc.
H2Z 1B1

Identification des parties

Bénéficiaire	Mme Zainab Iton M. Aboubakr Joël Lauzière 4856 rue du Collège-Beaubois Pierrefonds (Québec) H8Y 3T1
Entrepreneur	9096-2556 Quebec Inc. Nader Constructions 6176, rue Saraguay Ouest, Pierrefonds (Laval) H8Y 2H1
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 15 mars 2005.

Historique du dossier

27 mars 2002	Contrat préliminaire et contrat de garantie
11 juin 2003	Réception du bâtiment et liste préétablie
30 juillet 2003	Demande de réclamation
1 ^{er} mars 2004	Rapport d'inspection (travaux de correction)
1 ^{er} mars 2004	Rapport d'inspection (retard dans la livraison du bâtiment)
15 mai 2004	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur
28 juin 2004	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur et à l'administrateur
2 août 2004	Avis de 15 jours adressé à l'entrepreneur
13 janvier 2005	Courriel des bénéficiaires adressé à l'administrateur
1 ^{er} février 2005	Rapport d'inspection (plainte 3)
14 février 2005	Demande d'arbitrage
15 mars 2005	Nomination d'un arbitre
31 mars 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
28 avril 2005	Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes étaient présentes :

Mme Zainab Iton
M. Aboubakr Joël Lauzière
M. Pierre Bonneville
Me Luc Séguin

[2] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications nécessaires quant aux points en litige contenus à la décision de l'administrateur datée du 1^{er} février 2005 et qui fait l'objet du présent arbitrage.

[3] À la visite des lieux, les bénéficiaires ont mentionné plusieurs points qui ont fait l'objet d'une décision de l'administrateur le 1^{er} mars 2004.

[4] À titre d'exemple, les bénéficiaires mentionnent :

- chambre arrière gauche, finition inégale à la jonction du mur arrière et du plafond
- vestibule, porte coulissante- finition
- façade latérale gauche, absence d'une arche décorative entre les bâtiments
- sous-sol / rangement avant/ absence d'un panneau de finition sur cavité au plancher
- escalier vers l'étage, absence de vernis sur un barreau
- escalier vers l'étage, taches sous le vernis des quatre premières marches
- chambre des maîtres, plinthe chauffante boisée

[5] Cette décision du 1^{er} mars 2004 n'a pas été contestée en arbitrage et les délais pour ce faire sont largement expirés, de sorte que l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour intervenir.

[6] Dans sa décision du 1^{er} février 2005, l'administrateur a pris note d'ententes intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur concernant :

1. ajustement du ventilateur de la salle d'eau du sous-sol
2. inversion à la robinetterie de la douche du sous-sol
3. joints de gypse verticaux à la tourelle de la chambre des maîtres
4. absence de moulure de finition au bas de l'escalier du sous-sol
5. absence de couvercle au niveau de la plomberie souterraine du sous-sol
6. tuiles (2) céramiques à remplacer au podium du bain de la salle de bain des maîtres.

[7] Dans un jugement rendu le 24 février 2005, l'Honorable juge Clément Gascon de la Cour Supérieure a statué que l'arbitre, en vertu du règlement sur le plan de garantie, n'a pas juridiction pour intervenir sur les ententes conclues entre les parties mais uniquement sur les décisions rendues par l'administrateur.

[8] Or, les points 1 à 6 inclusivement énumérés ci haut ne constituent pas des décisions de l'administrateur de sorte que l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour intervenir.

[9] À l'audience, le représentant de la Garantie explique que si l'entrepreneur ne se conforme pas à l'entente, les bénéficiaires pourront s'adresser à la Garantie qui, à ce moment, pourra rendre une décision, décision qui deviendra contestable en arbitrage.

[10] Quant à la finition (sablage) du plâtre à la garde-robe de la petite chambre, s'étant engagé à refaire la peinture, le bénéficiaire préfère faire lui-même en une seule fois le sablage et la peinture de sorte qu'il se désiste de sa demande.

[11] À l'audience, le bénéficiaire reconnaît que suite aux vérifications faites par l'entrepreneur électricien, le problème de la plinthe chauffante à la salle d'eau est réglé.

[12] Quant à la plinthe chauffante à la chambre des maîtres, le bénéficiaire admet que, suite aux vérifications de l'électricien, elle fait un bruit normal.

[13] De plus, l'électricien a tenté de débosser cette plinthe sans y parvenir complètement.

[14] Sur ce point, l'arbitre soussigné ne peut modifier la décision de l'administrateur, non seulement pour les raisons invoquées par celui-ci (demande faite hors délai) mais surtout parce que ce point a fait l'objet d'une décision (23 janvier 2004) qui n'a pas été contestée en arbitrage et dont les délais pour ce faire sont largement expirés.

[15] Concernant l'ondulation au plafond de la salle de bain, l'arbitre soussigné prend acte d'une entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur, ce dernier s'engageant à procéder au sablage du plafond au plus tard le 15 mai 2005.

[16] À l'audience, le bénéficiaire affirme qu'il n'a plus de réclamation concernant le plâtrage inégal aux murs du sous-sol, l'apparition des têtes de clous aux plafonds et aux murs dans la maison et l'apparition de certains coins de fer.

[17] À l'audience, l'entrepreneur s'engage à procéder au raccordement de l'appareil d'éclairage à la porte de service du garage et ce, au plus tard, le 15 mai 2005.

[18] Finalement, l'entrepreneur s'engage, au plus tard le 15 mai 2005, à procéder à l'ajustement de la porte de la salle d'eau. Le représentant de la Garantie ajoute que c'est le cadre de la porte de la salle d'eau qui doit être ajusté pour éviter que le problème ne réapparaisse sous la variation du taux d'humidité ambiant.

[19] Les bénéficiaires ayant obtenu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de la Garantie, conformément au règlement.

[20] Après avoir analysé la preuve écrite, visité les lieux, entendu les témoignages, analysé la jurisprudence soumise et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

-prend acte des ententes intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur et en conséquence, ordonne à ce dernier :

-de sabler le plafond de la salle de bain,

-de raccorder l'appareil d'éclairage à la porte de service du garage,
-d'ajuster la porte de la salle d'eau.

-tous les travaux devront être réalisés par l'entrepreneur au plus tard le 15 mai 2005.

-condamne la Garantie à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre
3 mai 2005

Résumé

L'arbitre n'a pas juridiction pour se prononcer sur des points qui ont fait l'objet d'une décision de l'administrateur rendue il y a plus d'un an et qui n'a pas été contestée en arbitrage. L'arbitre n'a pas juridiction pour se prononcer sur des ententes entre les parties qui n'ont pas fait l'objet d'une décision de l'administrateur selon une décision de l'Honorable Clément Gascon de la Cour Supérieure rendue le 24 février 2005. L'arbitre prend acte d'ententes entre les bénéficiaires et l'entrepreneur et ordonne à ce dernier d'effectuer les travaux convenus avant le 15 mai 2005. Les frais d'arbitrage sont à la charge de la Garantie.