

Régie du Bâtiment

Plan de garantie n° : 052499

Soreconi

Société pour la résolution
des conflits inc.

Dossier 050318001

Tan Dat Thai
Duy Duong Cao
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Entrepreneur Goyette Duchesne & Lemieux
Inc.
Entrepreneur - défendeur

et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.
Administrateur de La Garantie

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

Arbitre
Jean Dionne
555 boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 1220
Montréal (Québec) H2Z 1B1

Identification des parties :

Bénéficiaires :

Tan Dat Thai
Duy Duong Cao
2510, rue Charlemagne, app. 203
Montréal (Québec) H1W 3Z7

c.

Entrepreneur

Goyette Duchesne & Lemieux Inc.
515, rue Leclerc, bureau 201
Repentigny (Québec) J6A 8G9

Garantie

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
5930, rue Louis H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

Tan Dat Thai
Duy Duong Cao
Bénéficiaires – demandeurs

c.

Goyette Duchesne & Lemieux Inc.
Entrepreneur – défendeur

et

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.
Administrateur de la Garantie

DÉCISION

1. Le soussigné a été désigné comme arbitre dans le présent dossier le 5 avril 2005;
2. Une séance d'arbitrage a eu lieu le 27 avril 2005 à la résidence des bénéficiaires et en présence des personnes suivantes :
 - Tan Dan Thai
 - Duy Duon Ko
 - Les représentants de l'entrepreneur soit :
 - M. Yves Gagnon, surintendant
 - M. André Desjardins, directeur de chantier
 - M. Yves Rocheleau, représentant La Garantie des Bâtiments résidentiels
3. Les bénéficiaires ont acheté de Goyette, Duchesne et Lemieux inc. (ci-après désigné « entrepreneur ») une partie divise d'un immeuble;
4. Quelque temps après la prise de possession, qui eut lieu le 18 septembre 2003, une partie du plancher de parquetterie dans la chambre à coucher principale s'est soulevée;
5. Les bénéficiaires se sont plaints de cette situation;
6. L'entrepreneur refuse toute responsabilité;
7. L'administrateur a nommé un conciliateur pour vérifier la plainte;
8. Dans son rapport, le conciliateur arrive à la conclusion que cette situation a été créée par la présence d'eau stagnante sur le plancher ce qui n'est pas

attribuable, selon lui, à des malfaçons dont l'entrepreneur pourrait être responsable;

9. Les bénéficiaires contestent cette décision et ont demandé qu'un arbitre soit nommé;

10. L'article 4.3 du contrat de garantie se lit ainsi :

« Exclusion de la garantie :

Sont exclus de la garantie les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppression, modifications, ajouts réalisés par le bénéficiaire. »

11. L'arbitre soussigné a tenu une séance d'arbitrage à la résidence des bénéficiaires tel qu'il est mentionné plus haut et a pu visiter et faire une vérification visuelle du problème;

12. Il est en effet très apparent que sur une surface d'environ un mètre carré en face de la porte d'un garde-robe, les carreaux de parquetterie sont complètement soulevés;

13. Non seulement ce n'est pas esthétique, mais c'est très laid;

14. Les représentants de l'entrepreneur ont repris leurs explications à l'effet que cette situation ne peut être leur responsabilité;

15. Le liège posé sur le plancher de béton est très foncé, ce qui selon eux indique qu'il y a eu de l'eau qui s'est infiltrée sous les carreaux et les a soulevés;

16. Les bénéficiaires tout en niant qu'ils aient laissé de l'eau sur le plancher n'apportent par ailleurs aucune autre explication permettant de comprendre la raison ou l'origine de ce problème;

17. Toute la superficie de l'appartement non seulement de la chambre à coucher où se trouve le problème, mais l'ensemble du plancher est faite en parquetterie et à aucun endroit il n'est constaté que des carreaux se seraient soulevés, du moins c'est ce que la preuve révèle;

18. Pourquoi à cet endroit précis où ne passe aucun tuyau d'alimentation en eau, existe-t-il un problème alors que rien ne paraît ailleurs?;

19. Il faut conclure qu'en l'absence de toute autre preuve, la présence d'eau laissée là par les bénéficiaires ou des personnes dont ils sont responsables serait la seule explication plausible;

20. L'article 2.3.4 de la section c) : Mécanismes de mise en œuvre de la Garantie prévoient que les coûts de l'arbitrage :

« Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de La Garantie des bâtiments résidentiels, note de l'APCHQ inc., à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de

cause sur aucun des aspects de la réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. »

21. Dans les circonstances, je crois raisonnable de faire supporter 50 % de ces coûts par les bénéficiaires, et 50 % par l'administrateur du plan.

22. En conséquence, l'arbitre soussigné décide :

REJETTE la demande des bénéficiaires;

DÉPARTAGE les coûts de l'arbitrage tels que ci-devant décrits, soit 50 % par les bénéficiaires, et 50 % par l'administrateur de La Garantie;

Signé à Montréal ce 11 mai 2005.

Jean Dionne
Arbitre