

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:044099

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 050405001

Madame Nathalie Martellino

Bénéficiaire-demanderesse

c.

Les Habitations Bellefeuille Inc.

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 RÉSIDENIELS NEUFS

(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre

Alcide Fournier

800, Boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 2450

Montréal, Qc.

H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	Mme Nathalie Martellino 228, Paul-Mainguy Blainville, Qc J7C 5M7
Entrepreneur	Les Habitations Bellefeuille Inc. 828A De Martigny Ouest St-Jérôme, Qc J0R 1A0
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou, Qc H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 4 mai 2005.

Historique du dossier

27 novembre 2002 :	Contrat préliminaire
10 janvier 2003 :	Contrat de garantie
16 mai 2003 :	Contrat notarié
4 mai 2004 :	Réclamation de la bénéficiaire transmise à l'entrepreneur et à la Garantie
20 mai 2004 :	Réponse de l'entrepreneur
02 novembre 2004 :	Demande de réclamation
22 novembre 2004 :	Avis de 15 jours
15 mars 2005 :	Décision de l'administrateur
4 avril 2005 :	Demande d'arbitrage
27 avril 2005 :	Réception des pièces de l'administrateur
4 mai 2005 :	Nomination d'un arbitre
12 mai 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
25 mai 2005 :	Demande de remise de l'arbitrage présentée par la bénéficiaire

26 mai 2005 : Convocation des parties à l'arbitrage

22 juin 2005 : Visite des lieux et audience

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

Mme Nathalie Martellino, bénéficiaire,
M. Jocelyn Laurin, entrepreneur,
M. André Prudhomme, fournisseur de briques,
M. Pierre Bonneville de la Garantie.

[2] Dans la présente cause, un seul point est en litige, à savoir le point 4 de la décision du 15 mars 2005 de l'administrateur intitulé : « Différence de couleur aux joints de briques et problème de coloration du revêtement de briques. »

[3] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater une légère différence de teinte dans la brique et les joints de mortier du mur de façade de la maison à droite de la porte d'entrée.

[4] La démarcation de teinte se trouve à l'horizontale au niveau du bas de la fenêtre laissant apparaître une teinte pour le bas du mur et une autre pour le haut.

[5] À la visite des lieux, l'arbitre a également constaté que les briques ont été installées conformément aux règles de l'art; elles sont bien de niveau, les joints sont réguliers, d'une largeur conforme et ne montrent aucune fissure..

[6] Il s'agit d'un type de briques fabriquées par éclatement, et selon M. Prudhomme, fournisseur de ce matériau, il se peut que durant le procédé de fabrication, de la poussière adhère à la surface très rugueuse de la brique et en altère légèrement la teinte.

- [7] Les parties informent également l'arbitre que le bas du mur a fait l'objet d'un nettoyage avec un produit recommandé par le fabricant et qu'il présente une teinte uniforme.
- [8] La bénéficiaire précise que la brique qu'elle a choisie est celle de la couleur du haut du mur et ne désire pas que le mur soit nettoyé en entier parce qu'il risque d'avoir la teinte du bas, ce qu'elle ne veut pas.
- [9] Pour l'entrepreneur, la différence de teinte des joints de mortier peut être due aux conditions climatiques prévalant au moment des différentes étapes de la pose de la brique ; il s'agit d'un phénomène fréquent qui s'atténue avec le temps.
- [10] Avant de trancher sur le fond du litige, l'arbitre soussigné doit d'abord décider si la réclamation de la bénéficiaire a été présentée conformément aux exigences du règlement sur les bâtiments résidentiels neufs.
- [11] La réception du bâtiment a eu lieu le 16 mai 2003, et la première mention de ce problème a été faite dans une lettre le 4 mai 2004, adressée à l'entrepreneur et la réclamation comme telle a été présentée le 2 novembre 2004.
- [12] Selon le règlement, les situations apparentes doivent être dénoncées dans les trois jours de la réception du bâtiment et s'il s'agit d'une malfaçon, elle doit être dénoncée dans un délai raisonnable qui ne peut excéder six mois de sa découverte.
- [13] Or, dans le présent dossier, même si l'arbitre soussigné considérerait la lettre du 4 mai 2004 comme une dénonciation, le délai de 6 mois est largement expiré.
- [14] En conséquence, la demande de la bénéficiaire ayant été présentée après l'expiration du délai prévu au règlement est rejetée, et la décision de l'administrateur est maintenue.
- [15] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et les bénéficiaires lorsque ceux-ci n'ont gain de cause sur aucun des points soumis à l'arbitrage.

[16] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitra soussigné estime que les frais encourus par la bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être du même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[17] En conséquence, les frais d'arbitrage selon les articles 116 et 123 du règlement sont partagés entre la bénéficiaire pour la somme de 85. \$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[18] Après avoir visité les lieux, analysé la preuve et le règlement, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur
- condamne la bénéficiaire à payer 85. \$ en frais d'arbitrage
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

5 juillet 2005

Résumé

Situation apparente dénoncée par écrit plus d'un an après son constat. Réclamation rejetée parce que présentée hors délai. Décision de l'administrateur maintenue. Les frais d'arbitrage sont partagés entre la bénéficiaire (85. \$) et l'administrateur (la balance).