

Régie du Bâtiment

Plan de garantie n° : 052499

Soreconi

Société pour la résolution
des conflits inc.

Dossier 050511001

Raoul Lopez et
et
Incarnation Falcon
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Maison de prestige La Rocca inc.
Entrepreneur – défendeur

et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
APCHQ inc.
Administrateur

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

Arbitre
Jean Dionne
800, René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal (Québec) H3B 4V7

Identification des parties :

Bénéficiaires

Raoul Lopez
et
Incarnation Falcon
5184, rue Léo-Ouellet
Montréal (Québec) H1R 3Z1

Entrepreneur

Maison de prestige La Rocca
12145, 27^e avenue
Montréal (Québec) H1E 1Z6

et

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs
APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

Raoul Lopez
et
Incarnation Falcon
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Maison de prestige La Rocca
Entrepreneur - défendeur

et

La Garantie des bâtiments
Résidentiels neufs
APCHQ inc.

DÉCISION

1. Les bénéficiaires ne sont pas satisfaits de la décision de l'administrateur qui a rejeté leur demande. Ils ont demandé l'arbitrage de leur litige;
2. La séance d'arbitrage a eu lieu à la résidence des bénéficiaires le 14 juin 2005. Étaient présents les bénéficiaires, M. Lopez et Mme Falcon, le représentant de l'administrateur, M. Pierre Bonneville, ainsi que M. Pietro Rivalini, représentant de l'entrepreneur.
3. Les bénéficiaires ont pris possession de leur maison le 31 août 2002.
4. Dès le début, ils ont constaté un certain nombre de malfaçons. Quelques-unes ont été corrigées à leur satisfaction. Ils n'acceptent pas comme valables certaines autres réparations. D'autres n'ont jamais été réparées;
5. Ils soutiennent avoir remis à l'entrepreneur des avis écrits décrivant leurs griefs;
6. Le représentant de l'entrepreneur ne se souvient pas avoir reçu de tels avis;
7. Le 23 septembre 2004, par l'intermédiaire de leur avocate, ils font parvenir un avis décrivant les différentes malfaçons dont ils se plaignent;
8. Une copie est envoyée à l'administrateur; le représentant de ce dernier nous dit que l'avis ne fut reçu à leur bureau qu'en novembre 2004;
9. Le refus de l'administrateur de considérer la réclamation comme bien fondé repose sur l'article 3.2 du contrat de garantie :

« La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec, et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas aménagé dans les trois jours qui suivent la réception ».

10. Les bénéficiaires reconnaissent que les malfaçons dont ils se plaignent étaient apparentes dès la prise de possession.
11. Même dans l'hypothèse où les vices n'étaient pas tous apparents et, en retenant leur version qu'ils ont remis un avis écrit à l'entrepreneur, il n'en demeure pas moins que La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. n'a jamais reçu la dénonciation écrite avant le mois de septembre 2004, soit bien au-delà du délai prévu à l'article déjà cité;
12. Malheureusement pour les bénéficiaires, leur demande doit être rejetée;
13. Dans les circonstances, je considère raisonnable, vu l'article 2.3.4 de la section c) du contrat, et la bonne foi évidente des bénéficiaires de faire supporter une partie du coût de l'arbitrage par les bénéficiaires, soit 115 \$, et l'autre partie, par l'administrateur;
14. Par conséquent, je conclus :

REJETTE la demande des bénéficiaires;

DÉPARTAGE le coût de l'arbitrage en partie par les bénéficiaires, soit 115 \$, et l'autre partie par La Garantie des bâtiments résidents neufs de l'APCHQ inc.

Et j'ai signé à Montréal ce 28^e jour de juin 2005

Jean Dionne
Arbitre

RÉSUMÉ

L'omission de remplir un avis écrit des malfaçons apparentes lors de la réception de l'immeuble entraîne le rejet de la demande.