Le 6 janvier 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.)
Dossier numéro PG 050525001

Construction Voyer & Tremblay Inc.

Entrepreneur appelant

ET

Tracie-Lynn Phillips et Raymond Paré

Bénéficiaires intimes

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 l'appelant	Monsieur Jean-Sébastien Tremblay, Construction Voyer & Tremblay Inc, 2020, rue Michelin, Laval (Québec) H7L 5C2
Pour l'intimé	Monsieur Raymond Paré, 227, rue André-Gilles Lauzon, Rosemère (Québec) J7A 4V2
Administrateur du plan	Me François Laplante et Madame Joanne Tremblay, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 28 octobre 2005. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur les décisions suivantes, apparaissant au Rapport de décision supplémentaire de Mme Joanne Tremblay, Inspecteur conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur du plan, en date du 11 mai 2005, soit :

- Point 1 - Aluminium à la petite toiture au-dessus du garage.
- Point 4 – Finalisation du crépi .
- Point 9 – Têtes de clous apparentes sur les marches intérieures.
- Point 31 – Joints de revêtement de vinyle du côté gauche.
- Point 42 – Bande d'aluminium non fixée sous le balcon arrière.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Contrat préliminaire et contrat de garantie	7 janvier 2004
Réception du bâtiment	17 juin 2004
Acte de vente	22 juin 2004
Demande de réclamation du bénéficiaire	19 juillet 2004
Rapport d'inspection	27 septembre 2004
Rapport d'inspection supplémentaire	8 novembre 2004
Décision supplémentaire	11 mai 2005
Demande d'arbitrage de l'entrepreneur	24 mai 2005
Nomination de l'arbitre Jean Dionne	4 juillet 2005
Résignation de l'arbitre Jean Dionne	24 octobre 2005
Nomination de l'arbitre Jacques E. Ouellet	28 octobre 2005
Audition	19 décembre 2005

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.

Aucun témoin ne sera entendu.

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

PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] L'entrepreneur étant le demandeur dans la présente cause, le fardeau de la preuve lui incombe.

[2] Point 1. Le représentant de l'entrepreneur appelant informe d'abord qu'une bande d'aluminium dépasse à une extrémité de la petite toiture au-dessus du garage.

[3] Il enchaîne en demandant au bénéficiaire de l'informer d'une date en janvier pouvant convenir pour effectuer les travaux.

[4] Point 4. L'appelant affirme qu'il ne pose presque jamais du crépi sous les balcons. Il considère que ce n'est pas nécessaire; c'est juste une question d'esthétique.

[5] Il émet l'opinion que souvent les clients préfèrent que ce ne soit pas fait. Il signale que ceci n'est pas inclus dans le contrat de vente. Quand exceptionnellement les clients le veulent, ils paient un surplus. Enfin, il ajoute que chez le bénéficiaire intimé, il n'y a pas de crépi sous les balcons, tant à l'avant qu'à l'arrière.

[6] Point 9. Considérant ce point, l'entrepreneur fait le point à l'effet que cette situation n'a pas été dénoncée par l'intimé lors de la réception du bâtiment. Cette demande devrait être exclue.

[7] Tout en exprimant qu'il comprenait mal que l'administrateur l'ordonne, il se dit disposé à faire les travaux, à la fin de février prochain.

[8] Point 31. L'appelant dit ne pas mettre de blocage sous le vinyle. Il fera le travail, mais pas avec des coins. Il utilisera une autre méthode et il propose de le faire vers ou après le 15 juin 2006.

[9] Point 42. L'appelant propose de faire les travaux à la fin de janvier 2006.

[10] L'administrateur et l'intimé acceptent les propositions de l'entrepreneur intimé. Toutefois, le bénéficiaire dit maintenir sa position concernant le crépi manquant. Il l'a toujours eu aux maisons dont il fut propriétaire auparavant.

[11] Me Laplante intervient et rappelle qu'au sujet du crépi, ceci a déjà fait objet d'une entente, tel que rapportée à la page 2 du Rapport du 27 septembre 2004, émis par Mme Joanne Tremblay.

[12] Le bénéficiaire enchaîne en signalant que les documents inclus au Cahier de pièces émis par l'administrateur, soit onglet A-4 Feuille de service en date du 17 juin 2004, ainsi qu'à l'onglet A-13 Liste des travaux à compléter, font état du «crépi à finir ou à faire», selon le cas.

[13] L'intimé conclut et montre les plans de la maison, signalant que le crépi y apparaîtrait.

[14] Enfin, l'entrepreneur appelant émet le commentaire que, s'il devait faire le crépi, il lui serait impossible de garantir une couleur uniforme.

DÉCISION

[15] L'entrepreneur en ayant appelé de la décision de l'administrateur du plan de garantie, le fardeau de présenter une preuve prépondérante en arbitrage lui incombait.

[16] L'arbitre soussigné doit signaler qu'il s'en est bien acquitté, considérant qu'une entente à l'amiable vaut souvent mieux que la meilleure des décisions.

[17] Quant au point 4, on peut comprendre sa préoccupation quant à l'uniformité de la couleur du nouveau crépi, comparé au crépi déjà posé.

[18] Cependant, l'argument prépondérant que je retiens, est le fait qu'une demande de même nature, mais concernant la base des escaliers de béton avant, a fait objet d'une entente entre les parties, ainsi que rapportée dans le rapport du 27 septembre 2004 de Mme Tremblay.

[19] Il faut quand même être consistant et logique; ce qui est acceptable pour une situation analogue, doit l'être aussi pour l'autre.

[20] Conformément, j'ordonne à l'entrepreneur intimé de se conformer à la décision de l'inspecteur conciliateur de l'administrateur et de parachever le crépi, sous le balcon arrière.

[21] Comme ils l'ont fait pour les ententes conclues lors de l'audition, l'entrepreneur et l'intimé conviendront de commun accord du moment où les travaux requis seront exécutés.

[22] En conformité avec les articles 21 et 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un point de leur réclamation.

Jacques E. Ouellet, arbitre

Montréal le 6 janvier 2006

RÉSUMÉ – L'arbitre constate les ententes effectuées par les parties, sur quatre (4) des cinq (5) points en appel. Il donne gain de cause aux bénéficiaires intimes. Par conséquent, il devra se conformer à la décision émise par l'Administrateur du plan de garantie et exécuter les travaux prescrits par celui-ci, dans les délais spécifiés dans la décision de l'arbitre.