

Le 2 septembre 2005

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 050616001

Madame Sita Zarrabian et Monsieur Athanasios Sidiras

Bénéficiaires appelants

ET

3395383 Canada Inc. (PENTIAN)

Entrepreneur intimé

ET

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ

Administrateur du plan de garantie

Mise en cause

APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Pour les appelants	Madame Sita Zarrabian et Monsieur Athanasios Sidiras 4280, rue Rita, Laval (Québec) H7R 6H8
Pour l'intimé	Monsieur Mike Cuplowsky, 1287, rue Bergar, Laval (Québec) H7L 4Z7
Administrateur du plan	Monsieur Robert Prud'homme et Monsieur Marcel Lapierre 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 28 juin 2005. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur les décisions 8 et 9 du Rapport de décision de M. Robert Prud'homme, Inspecteur-conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur du plan, soit :

8. Fissures à la dalle de béton du garage
9. Fissures aux moulures et coin de mur

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	16 juin 2005
Nomination de l'arbitre	28 juin 2005
Audition et visite des lieux	3 août 2005

CONSIDÉRATION PRÉLIMINAIRE

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.

VISITE, PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] Toutes les personnes présentes se rendent d'abord au garage. Les bénéficiaires appelants indiquent que plusieurs fissures se sont développées à la dalle du plancher.

[2] Ils affirment que de nouvelles fissures apparurent après l'inspection de M. Prud'homme et nous les font voir. Ils ajoutent que certaines déjà identifiées alors, s'étaient aggravées et étaient devenues plus larges et profondes.

[3] L'inspecteur conciliateur démontre comment il avait vérifié la profondeur ainsi que la largeur des fissures et qu'ainsi il avait pu conclure que les dites fissures étaient mineures, ne portant pas atteinte à la qualité, la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[4] Le représentant de l'intimé émet l'opinion que les fissures dites nouvelles, étaient peut-être là au moment de l'inspection, car il y avait alors comme aujourd'hui, un bon nombre de boîtes, meubles et autres objets pouvant cacher ce qu'il y avait en dessous.

[5] Niant ceci, les bénéficiaires passent à la décision 9 et indiquent la présence d'une fissure au cadre supérieur de la porte, à l'intérieur du garage.

[6] Ils font voir aussi des fissures à différents endroits : au mur entre la porte du garde-robe et la porte voisine; au salon, au petit mur près de la rampe d'escalier; une autre à l'escalier pour le premier étage; aussi au dessus de la porte de la salle de toilette au rez-de-chaussée; enfin, au dessus des appliques dans la petite salle à manger.

[7] La visite étant complétée, l'audition débute.

[8] Les bénéficiaires appelants, abordant le point 8 – Fissures à la dalle de béton du garage, soulignent d'abord que leur maison est en fait semi- détachée et que leurs voisins n'ont eu aucun problème de fissures à leur dalle du garage.

[9] Ils affirment que, quant à eux, les problèmes débutèrent deux (2) mois après leur déménagement, soit en octobre 2004, et que la situation se détériora graduellement par la suite. En fait, elle s'aggrave toujours.

[10] Ils concluent qu'en ce qui a trait au point 9, Fissures aux moulures et coins de murs, la situation continue de s'aggraver.

[11] Le représentant de l'entrepreneur mentionne qu'une feuille de « wire-mesh » avait été installée, mais que c'était le béton qui rétrécissait.

[12] L'inspecteur-conciliateur affirme d'emblée qu'à son point de vue, la situation reliée au point 8 ne s'était pas détériorée depuis son inspection. De toute façon, de telles fissures peuvent progresser de côté et non en profondeur.

[13] Il ajoute qu'il n'a mesuré qu'une fissure, croyant que celle-ci était typique de la situation.

[14] Il fait état en terminant que les situations dénoncées sont effectivement exclues de la garantie.

[15] En argumentation, les propriétaires réaffirment qu'après quatre (4) mois ils eurent à utiliser les services d'ouvriers afin de réparer les fissures ayant apparues.

[16] Ils concluent en disant que leur maison fut terminée « in a very big rush », car la fin des travaux fut en retard.

[17] Le représentant de l'entrepreneur réaffirme qu'au point 8 il s'agit de « shrinkage cracks », et qu'au point 9, nous faisons face ici à une situation d'humidité, ce qui diffère de maison à maison.

[18] L'Administrateur du plan de garantie énonce à nouveau que sont exclues de la garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.

[19] Il dépose enfin sous couvert intitulé, Manuel du propriétaire occupant, de la SCHL, des extraits y étant publiés en page 58 et 35. Ces extraits supportent les conclusions de l'Administrateur du plan.

DÉCISION

[20] Les bénéficiaires appelants ont bien tenté de mettre en place une preuve apte à supporter leur cause. Malheureusement, leurs prétentions n'étaient pas appuyées par des évidences et des arguments suffisamment solides face à ceux des autres intervenants.

[21] Le soussigné ne peut que reconnaître, en l'occurrence, la prépondérance de preuves et d'arguments en faveur des autres parties impliquées dans la présente cause.

[22] Conséquemment, l'arbitre rejette en totalité l'appel des bénéficiaires. Toutefois, il reconnaît le droit qui est leur, de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que les correctifs qu'ils réclament.

[23] Enfin, en vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et vu que les bénéficiaires appelants n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'administrateur du plan et ceux-ci.

[24] Ainsi, les bénéficiaires appelants devront payer un montant de 85,00\$ applicables à ces frais d'arbitrage, l'administrateur du plan devant pour sa part acquitter la somme restante.

Montréal, le 2 septembre 2005

Jacques E. Ouellet, Arbitre

RÉSUMÉ

Les bénéficiaires appelants ont failli dans la tâche qu'il leur incombait d'établir une prépondérance de preuve et d'argument; ce qu'on réussi les autres parties impliquées. Enfin, l'arbitre départage les coûts de l'arbitrage entre les appelants et l'administrateur du plan.