

Régie du Bâtiment

No de bâtiment : u-064896

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 050928001

***DANIEL DATORRE & MONIC
COUTU***

Bénéficiaires

-et-

***LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE
L'APCHQ***

Administrateur de la Garantie

-et-

***LES ENTREPRISES RÉJEAN
GOYETTE INC.***

Entrepreneur

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Arbitre
Me Michel A. Jeannot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires : *Daniel Datorre & Monic Coutu*
535, de Compostelle
Terrebonne (Québec)
J6Y 1Z1

Entrepreneur: *Les Entreprises Réjean Goyette Inc.*
544-A, rue Notre-Dame
Repentigny (Québec)
J6A 2T8

Administrateur : *La Garantie des Bâtiments Résidentiels*
Neufs de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Luc Séguin
(S a v o i e F o u r n i e r)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 8 novembre 2005.

Historique du dossier :

- 2 mars 2004 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 1^{er} avril 2004 : Réception du bâtiment;
- 1^{er} avril 2004 : Acte de vente
- 19 avril 2004 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 25 mai 2004 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 18 août 2004 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 6 septembre 2004 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 14 septembre 2004 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 21 septembre 2004 : Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;
- 10 décembre 2004 : Rapport d'expertise préliminaire préparé par Multi-Inspect;
- 20 janvier 2005 : Avis de 15 jours adressé à l'Entrepreneur et réceptionné postal;
- 16 mai 2005 : Mandat d'expertise confié à Groupe Stavibel;
- 16 mai 2005 : Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
- 19 mai 2005 : Décision de l'Administrateur;
- 7 septembre 2005 : Rapport d'expertise de Groupe Stavibel;
- 12 septembre 2005 : Décision supplémentaire de l'Administrateur et lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
- 26 septembre 2005 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur;

- 27 septembre 2005 : Courriel de l'Administrateur aux Bénéficiaires;
- 7 octobre 2005 : Courriel de l'Administrateur aux Bénéficiaires;
- 10 octobre 2005 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;
- 17 octobre 2005 : Courriel de l'Administrateur aux Bénéficiaires;
- 31 octobre 2005 : Réception de SORECONI des pièces de l'Administrateur;
- 8 novembre 2005 : Nomination de l'arbitre;
- 10 novembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;
- 24 novembre 2005 : Réception de l'arbitre d'une correspondance des Bénéficiaires;
- 30 novembre 2005 : Lettre de l'arbitre au procureur de l'Administrateur;
- 30 novembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux Bénéficiaires;
- 5 décembre 2005 : Réception de l'arbitre d'une correspondance du procureur de l'Administrateur
- 7 décembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties confirmant que l'audience procèdera le 24 janvier 2006;
- 24 janvier 2006 : Audience

Étaient présents :

Les Bénéficiaires, Daniel Datorre et Monic Coutu

Était présent pour l'Entrepreneur :

Monsieur Réjean Goyette

Monsieur Gilles Groulx

Monsieur Luidgi de Betrillo

Étaient présents pour l'Administrateur :

Me Luc Séguin

Mme Joanne Tremblay (inspecteur)

M. Mario Lévesque (ingénieur)

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 13 :30 heures, mardi le 24 janvier 2006.
- [2] L'enquête débute par un exposé sommaire des parties suivi d'une visite du site.
- [3] Je rappelle que la demande en appel se limite aux points #2, 4, 7, 8, 10 et 22 a) de la décision supplémentaire du 12 septembre 2005, sous la plume de Johanne Tremblay.

Ouverture de l'Enquête :

- [4] D'entrer, les Bénéficiaires admettent et reconnaissent qu'aujourd'hui est réglé, et à leur satisfaction, **le point #4 « armoires de cuisine »** :

Les Bénéficiaires se déclarent satisfaits des travaux et/ou correctifs adressés par l'Entrepreneur, je n'aurai donc pas à statuer sur cet élément;

- [5] **Point #7 « bardeaux tachés de scellant » :**

[5.1] Après de franches discussions, les parties en sont venues à une entente et l'arbitre prend acte de l'engagement de l'Entrepreneur de, et avant le 15 mai 2006;

[5.1.1] Remplacer jusqu'à concurrence de quatre (4) feuilles souillées de bardeau; ainsi que

[5.1.2] En delà de la demande d'appel, sceller les clous des bardeaux de partance visibles sur la corniche;

- [6] **Point #8 « Ferangle au-dessus des ouvertures avant tachés de ciment » :**
Questionné sur le sujet, le Bénéficiaire, Daniel Datorre, reconnaît et admet qu'il s'agissait d'une situation apparente au moment de la réception par lui du bâtiment. Considérant qu'il s'agit d'un élément qui n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception du bâtiment (article 3 et suivants du Règlement) et qu'il ne s'agit non plus d'une malfaçon et/ou élément qui porte préjudice au bâtiment (article 10 et suivants du Règlement), je ne peux donner suite et/ou autrement considérer ce point dans le cadre du contrat de garantie;

[7] **Point #10 « Petites égratignures sur les persiennes avant » :**
Il s'agit encore ici d'un élément reconnu et/ou admis par Daniel Datorre comme visible au moment de la réception du bâtiment et ostensiblement pas une malfaçon et/ou un élément qui porte préjudice au bâtiment et pour les raisons reprises ci-haut au paragraphe [6], je ne peux considérer ce point dans le cadre du contrat de garantie.

[7.1] Séance tenante, les Bénéficiaires soulèvent que cette même persienne est aujourd'hui brisée, un élément nouveau et d'origine inconnue (tous ceux présents furent incapables de déterminer la cause et/ou origine du bris de la persienne) qui serait survenu en août 2005. Cette demande ne fait pas objet de la décision supplémentaire du 12 septembre 2005 précitée et ne peut pas faire l'objet du présent arbitrage.

[8] **Point # 22 a.1) à 22 a.3) inclusivement « Fissures aux fondations » :**

22 a.1) Légère fissure au coin mur nord

Après retrait de quelques panneaux de gypse ainsi qu'une partie de laine isolante, il fut remarqué l'absence de papier noir (part vapeur) à certains endroits ainsi qu'un degré d'humidité apparemment élevé. Les Bénéficiaires reconnaissent n'avoir jamais perçu d'amoncellement, écoulement et/ou percolation et aucune trace de liquide n'était perceptible. Force nous est de constater qu'il ne s'agit pas à nouveau de malfaçon qui porte préjudice au bâtiment, à sa structure et/ou son intégrité. D'ailleurs, l'absence de trace de percolation dans un endroit où le pare-vapeur est absent confirme ceci. L'Arbitre prend acte néanmoins de l'engagement de l'Entrepreneur à adresser les travaux et/ou correctifs utiles et nécessaires à corriger la composition thermique du mur afin qu'elle soit conforme au Code National du Bâtiment et ce, pour le ou avant le 15 février 2006.

22 a.2) Fissure coin inférieur d'une des fenêtres du mur ouest ;

Les Bénéficiaires retirent leur appel sur cet élément.

22 a.3) Fissure à un à deux millimètres de largeur de la dalle au sol;

Les Bénéficiaires retirent leur appel sur cet élément.

[9] Je rappelle ici que tous les travaux supplémentaires faits par l'Entrepreneur le sont sur une base volontaire et résultent d'une Convention sous seing privé entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, une convention à laquelle l'Administrateur n'est pas partie et pour cause, ces travaux seront hors garantie.

- [10] Finalement, les Bénéficiaires réclament remboursement des frais d'expertise au montant de mille cinq cent soixante-trois dollars et quatre-vingt-seize cents (1,563.96\$). Au soutien de ce dernier poste de réclamation, ils déposent une facture (#1983 du 15 décembre 2004) de la firme *Multi-Inspect* (pièce d'arbitrage E-2 et le cahier de pièces émis par l'Administrateur, onglet 12).
- [11] Dans le présent dossier, les Bénéficiaires plaident qu'il était utile sinon nécessaire de retenir les services des experts-conseils en bâtiment pour l'inspection de leur propriété puisque le silence et/ou immobilisme de l'Entrepreneur justifiait à leurs yeux qu'ils obtiennent conseils.
- [12] Le Procureur de l'Administrateur s'objecte à ce poste de réclamation et soulève au soutien de sa position :
- A. L'auteur du document n'est pas présent pour authentifier la facture;
 - B. Le document n'a pas été utilisé dans le cadre de l'arbitrage.
- [13] Nous savons que l'Arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie¹, ceci inclut toutes questions de faits, de droits et de procédures.
- [14] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'Arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel². Enfin, l'Arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit »; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie³.
- [15] Notre lecture du rapport soumis par l'Administrateur (Groupe Stavivel, onglet 20 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) nous apprend que les consultants retenus par l'Administrateur ont examiné le rapport préparé par l'expert des Bénéficiaires et se sont d'ailleurs trouvés en accord avec plusieurs des malfaçons dénoncées (tout en étant en désaccord avec l'approche quant à leur position sur la qualité de la fondation). Les deux (2) experts ont conclu, de façon non exhaustive, que plusieurs défauts décrits aux fondations nécessitent des interventions correctives, seul la nature de ces interventions diffèrent (ce qui n'est pas extraordinaire). Pour cette raison, et utilisant la discrétion qui m'est accordée entre autre par l'article 116 du Règlement, j'accueille mais en partie cette demande et pour cinquante pour cent (50%), à savoir donc la somme de sept cent quatre-vingt-deux dollars et quarante-huit cents (782.48\$).

¹ Référence article 83.1 de la Loi;

² Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement;

³ Article 116 du Règlement;

- [16] Puisque les Bénéficiaires – Demandeurs ont obtenu gain de cause sur au moins un aspect de leurs réclamations, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.
- [17] La présente décision est sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher des correctifs qu'ils réclament, sujets, bien entendu, aux Règles de droit commun et de la prescription civile.

Montréal, ce 1^{er} février 2006

(S) Me Michel A Jeanniot

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI