

Régie du Bâtiment

Plan de Garantie no : 065029

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 051212001

Mme Magalie Lafleur

Bénéficiaire

-c-

Habitations Beaux Lieux Inc.

Entrepreneur

-et-

**La Garantie des bâtiments
résidentiels de l'APCHQ Inc.**

Administrateur de la Garantie

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. Jeanniot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires :

Madame Magalie Lafleur
12268, 64^e Avenue
Montréal (Québec)
H1C 1M2

Entrepreneur:

Habitations Beaux Lieux Inc.
14530, rue Jovette Bernier
Montréal (Québec)
H1A 5P2

Administrateur :

*La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.*
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me François Laplante
(Savoie Fournier)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 1^{er} février 2006.

Historique du dossier :

25 mars 2004 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;

25 mars 2004 : Devis technique;

19 juin 2004 : Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;

22 juin 2004 : Acte de vente;

22 septembre 2004 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur;

17 avril 2005 : Demande de réclamation;

14 mai 2005 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;

13 juin 2005 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;

18 octobre 2005 : Décision de l'Administrateur et récépissés postaux;

9 décembre 2005 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

17 janvier 2006 : *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

1^{er} février 2006 : Nomination de l'arbitre;

1^{er} février 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;

8 février 2006 : Convocation des parties à l'audience;

24 avril 2006: Audience

Étaient présents pour le Bénéficiaire :
Madame Magalie Lafleur

Était présent pour l'Entrepreneur :
Monsieur Claude Fauteux

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me François Laplante
Madame Joanne Tremblay

Objection préliminaire :

- [1] En date du ou vers le 17 janvier 2006, l'Administrateur, sous la plume de son procureur Me François Laplante, conteste la recevabilité de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire. L'Administrateur plaide que la demande d'arbitrage a été formulée hors délai.
- [2] Après quelques discussions préparatoires à l'ouverture de l'enquête, l'Administrateur décide de retirer son objection préliminaire, ne conteste plus la recevabilité de la demande de la Bénéficiaire. L'Arbitre constate qu'en l'absence d'objection, juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 13h30, le lundi 24 avril 2006.

Ouverture de l'enquête :

- [3] L'enquête débute par un exposé sommaire de la Bénéficiaire, suivi d'une intervention d'un représentant de l'Entrepreneur et se conclut par un contre-interrogatoire de la Bénéficiaire par le procureur de l'Administrateur. Avant les plaidoiries, le processus a été interrompu par une visite des lieux.
- [4] Je rappelle que la demande d'arbitrage se limite aux points suivants de la décision de l'Administrateur datée du 18 octobre 2005 et sous la plume de Madame Joanne Tremblay:
7. Gare-corps d'aluminium arqué à l'entrée principale;
 8. Porte d'entrée endommagée;
 9. Plancher d'entrée du salon mal installé;
 10. Présence d'un trou dans le plancher – devant la salle d'eau;
 11. Dessus du comptoir de la vanité mal coupé à la salle d'eau;
 12. Moulure dépareillée et non vernis à la base de l'escalier;
 13. Toilette et lavabo de couleur différente à la salle d'eau;
 14. Planchers mal installés dans les chambres à l'étage;
 16. Garde-corps instable à l'escalier;
 19. Porte de la vanité de la salle d'eau.
- [5] L'arbitre prend acte que la Bénéficiaire est satisfaite de la décision de l'Administrateur quant aux points 1 à 6.
- [6] L'arbitre prend acte de l'abandon des postes de réclamation de la Bénéficiaires pour les points :
15. Présence de cheveux dans le vernis du plancher;
 17. Limon de l'escalier fendu au sous-sol;
 18. Absence d'éléments inclus au devis technique lors de la vente (comptoir moulé et cache lumière);
 20. Tiroir de la vanité qui ferme mal à la salle d'eau.

La preuve :

- [7] Le bâtiment concerné est une unité résidentielle, et la réception du bâtiment date du ou vers le 19 juin 2004 alors que l'emménagement par la Bénéficiaire date du 22 ou 23 juin 2004.
- [8] En date de la réception du bâtiment (19 juin 2004), et avant emménagement de la Bénéficiaire, cette dernière exécute la déclaration de réception du bâtiment (étape 5 du Plan de Garantie) où elle ne liste aucun élément pour lesquels il y a parachèvement, correction ou réparation à exécuter, spécifiant qu'elle accepte le bâtiment sans réserve.
- [9] Je rappelle que l'emménagement eu lieu les 22 et/ou 23 juin 2004 (trois à quatre jours après l'acceptation sans réserve de la Bénéficiaire) et que la Bénéficiaire pouvait, dans les trois (3) jours suivants son emménagement, et à défaut de corriger, remplacer la déclaration de réception du bâtiment (étape 5 du Plan de Garantie), ce qu'elle n'a pas fait.
- [10] Séance tenante, la Bénéficiaire reconnaît et admet que les éléments, qui sont aujourd'hui en litige lui étaient identifiés et/ou connus à l'intérieur des trois (3) jours de son emménagement.
- [11] Signer un document acceptant sans réserve le bâtiment démontre une certaine témérité et, l'immobilisme après connaissance de tout ou en partie d'éléments à corriger et ou à parachever sont le reflet d'une certaine insouciance que je ne peux cautionner.
- [12] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, la seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore, l'inachèvement de travaux observables au moment de la réception, ne sont pas suffisants pour donner ouverture à un recours en faveur de la Bénéficiaire. En effet, il faut que ces situations aient été, en outre, dénoncées par écrit au moment même de la réception du bâtiment ou dans les trois (3) jours qui suivent si la Bénéficiaire n'avait pas encore emménagé.
- [13] L'ignorance de la Loi ne peut pas faire échec à son application et l'excès de confiance de la Bénéficiaire vis-à-vis les représentations de l'Entrepreneur, à savoir les explications qui me furent soumises pour proposer que la déclaration de réception du bâtiment signée sans réserve le 19 juin 2004 soit ignorée ne peuvent être retenues et je me dois de rejeter l'appel de la Bénéficiaire.
- [14] Le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est sien (la Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'elle réclame, sujets, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [15] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que la Bénéficiaire appelante n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et la Bénéficiaire.

[16] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon l'article 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre la Bénéficiaire (pour la somme de cinquante dollars (50.00\$)) et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ (pour la balance du coût du présent arbitrage).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

MAINTIENT la décision du 18 octobre 2005, sous la plume de Madame Joanne, dossier APCHQ 065029.

LE TOUT avec frais à être départagés entre la Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (50.00\$) et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, ce 26 avril 2006

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, sweeping stroke that forms a shape resembling a 'J' or a similar character, followed by a horizontal line.

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI