

Régie du Bâtiment

No du bâtiment : 092756

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 051223001

Mme Denise Thouin

Bénéficiaire-Appelante

-c-

Les Habitations Iso-Confort 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

Bénéficiaire :

Madame Denise Thouin
4862, chemin Laporte
St-Côme (Québec)
J0K 2B0

Entrepreneur:

Les Habitations Iso-Confort Inc.
3275, rue Visitation
Saint-Ambroise de Kildore (Québec)
J0K 1C0

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 7 février 2006.

Historique du dossier :

- 30 juin 2005 : Relevé de compte de la Bénéficiaire;
- 2 juillet 2005 : Facture de l'Entrepreneur;
- 13 juillet 2005 : Facture de l'Entrepreneur;
- 6 septembre 2005 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 16 septembre 2005 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 21 septembre 2005 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Administrateur;
- 3 octobre 2005 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 26 octobre 2005 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et liste des travaux à corriger;
- 1^{er} novembre 2005 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur;
- 1^{er} novembre 2005 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Administrateur;
- 1^{er} novembre 2005 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
- 3 novembre 2005 : Lettre de l'Entrepreneur à la Bénéficiaire;
- 6 décembre 2005 : Décision de l'Administrateur et récépissés postaux et Convention de dépôt en fidéicommiss;
- 23 décembre 2005 : Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;
- 27 janvier 2006 : *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
- 7 février 2006 : Nomination de l'arbitre;
- 10 février 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;

- 16 février 2006 : Réception de l'Arbitre d'une lettre de l'Entrepreneur;
- 22 février 2006 : Convocation des Parties à l'Audience;
- 15 mars 2006 : Réception de l'Arbitre d'une courriel de la Bénéficiaire;
- 30 mars 2006 : Lettre de l'Arbitre aux parties
- 28 avril 2006 : Audience

Étaient présents pour la Bénéficiaire :
Madame Denise Thouin
Me Yves Joli-Cœur, procureur de la Bénéficiaire
Monsieur Georges Fallah, architecte

Était présent pour l'Entrepreneur :
Monsieur Sylvain Malo
Madame Marie-France Malo

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me François Laplante
Monsieur Pierre Rocheleau

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 13:00 heures, vendredi le 28 avril 2006.
- [2] Je rappelle aux parties que la Loi et le Règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'Arbitre à compétences exclusives, sa décision lie les parties et est finale et sans appel.¹ Enfin, l'Arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit », il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient².
- [3] L'enquête a eu lieu au bureau de Me Joli-Cœur et sans inspection du site; les parties ayant accepté de s'en remettre aux épreuves photographiques du dossier de l'Entrepreneur ainsi que subsidiairement, du dossier préparé par Monsieur Georges Fallah, architecte - expert, venu témoigner au soutien de certaines des prétentions de la Bénéficiaire.

¹ Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement.

² Article 116 du Règlement.

- [4] La demande en appel à l'origine se limitait aux points 3, 5, 6, 7 et 8 de la décision de l'Administrateur du 6 décembre 2005 préparée sous la plume de Monsieur Pierre Rocheleau, inspecteur – conciliateur (service d'inspection et de conciliation).
- [5] Séance tenante et en début d'enquête, la Bénéficiaire retire de sa demande les points 5 et 6, la présente demande se limite donc aux points 3, 7 et 8 de la décision précitée de l'Administrateur.
- [6] Il s'agit ici d'une propriété résidentielle non détenue en copropriété divisée et sise au 4862, Chemin Laporte à Saint-Côme.
- [7] La date de réception de l'unité résidentielle de consentement est fixée au 1^{er} novembre 2005.
- [8] La première réclamation écrite à l'Administrateur fut en date du 6 septembre 2005, cette réclamation fut suivie d'une seconde réclamation écrite en date du 16 septembre et d'une troisième, le 1^{er} novembre (2005).
- [9] Je rappelle et je précise ici que la Bénéficiaire est en demande et qu'à cet effet, c'est cette dernière qui a le fardeau de la preuve, et sans que ce fardeau lui soit indu, c'est cette dernière qui a l'obligation de me convaincre.

Ouverture de l'enquête :

- [10] Interrogé par le procureur de la Bénéficiaire, l'Entrepreneur reconnaît le contrat, pièce P-1 (du cahier de l'Administrateur) et précise que l'original de ce document (contrairement à la photocopie au dossier) porte la signature de la Bénéficiaire et la date du 16 février 2005.
- [11] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension ainsi que repérage des différents points soulevés, les prochaines sections seront numérotées et identifiées en fonction des points qu'ils adressent à la décision précitée du 6 décembre 2005.

#3. Portes-patio mal installées

- [12] La seule expertise au dossier est celle de la Bénéficiaire préparée sous la plume de Monsieur Fallah. Ce dernier représente que les portes-patio ne sont pas étanches à l'air et que l'isolation fait défaut. Il rajoute que l'uréthane employée apparaît trop rigide pour assurer une étanchéité maximale. Il note de plus que l'isolant semble avoir exercé à certains

endroits une pression sur les cadrages de PVC en altérant ainsi leur verticalité. Quoiqu'il en soit, les épreuves photographiques démontrent que les portes ne semblent pas être à niveau et l'expertise soutient la thèse que l'installation semble en être la cause. Au soutien de ses prétentions, l'expert représente qu'un mandataire du fabricant (Les Portes DECKO Inc.) en vient à la même conclusion.

- [13] En réponse et/ou en réplique, l'Entrepreneur plaide qu'il a bien fait son ouvrage, que l'uréthane est un produit plus qu'acceptable (comme produit isolant) et d'ailleurs, plus dispendieux que l'alternative usuelle.
- [14] Je suis d'opinion que les matériaux ne sont pas en cause mais plutôt la pose des matériaux.
- [15] L'expertise et le témoignage de Monsieur Fallah, ainsi que copies de certaines des épreuves photographiques ont su me convaincre, et la contre-preuve souffre. Pour cause, je suis d'opinion qu'il y a suffisamment d'éléments concrets (factuels, techniques ou autres) pour contrer la prépondérance objective dont bénéficie la décision de l'Administrateur.
- [16] J'accepte les prétentions de l'expert de la Bénéficiaire à l'effet que nous sommes devant une (ou plusieurs) malfaçon(s) et qu'elle(s) nécessite(nt) une (des) intervention(s) corrective(s).
- [17] Considérant que l'Entrepreneur (le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il existe entre ce dernier et l'Administrateur et la Bénéficiaire aucun lien apparent de subordination, le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'Entrepreneur³, sujet à son obligation de résultats.

#7. Remboursement de 7,600.00\$ pour les planchers chauffants.

- [18] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différent découlant des plans de garantie⁴. Bien que ceci inclut toutes questions de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente décision doivent prendre souche dans le plan de garantie.
- [19] Nous savons que l'obligation de l'Entrepreneur qui découle de la Loi et du Code civil est beaucoup plus large que celle de l'Administrateur, laquelle (obligation et responsabilité) se limite à ce qui est prévu au Règlement.

³ Infine Article 2099 du Code civil du Québec.

⁴ Article 83.1 de la Loi.

- [20] Sous la présente rubrique, la Bénéficiaire demande que lui soit remboursée la somme de 7,600.00\$, payée comptant, pour l'installation d'un plancher chauffant.
- [21] Nous le savons, puisqu'il est admis de tous que la tuyauterie relative aux planchers chauffants a bel et bien été installée en août 2005, pour subséquemment avoir été retiré par ce même Entrepreneur (prétend-t-il, après avoir constaté des problèmes reliés à l'installation).
- [22] L'Entrepreneur nie avoir reçu quelque somme d'argent que ce soit pour les planchers chauffants.
- [23] La position de l'Entrepreneur sur ce sujet et sa preuve nous laisse perplexe.
- [24] Dans un premier temps, il représente que « les extra » (sic) au contrat de la Bénéficiaire, qui prévoient l'installation d'un système géothermie pour le chauffage principal (onglet #2 du cahier de pièces de l'Administrateur), n'ont pas été signés et que si un contrat (et/ou son addenda) n'est pas signé, c'est qu'il n'y a pas de consensus et, l'accessoire suivant le principal, sans contrat, il (l'Entrepreneur) ne fait pas le travail.
- [25] La preuve non contredite est à l'effet que la tuyauterie a été installée (que le travail du moins en partie a été fait), j'accepte la prétention à l'effet que la Bénéficiaire et l'Entrepreneur avaient convenu de contracter.
- [26] La Bénéficiaire représente qu'elle aurait donné 7,600.00\$ en acompte comptant (cash) et au soutien de cette prétention, nous exhibe un extrait de son relevé bancaire qui confirme ce retrait en argent.
- [27] L'Entrepreneur nous représente qu'il ne travaille pas contre une rémunération en argent sonnante (cash) bien qu'il ne s'explique pas non plus pourquoi au contrat d'extra du 26 mai 2005 (à l'onglet #2 du cahier de pièces de l'Administrateur) on y retrouve la mention « taxes incluses si payé en argent »!
- [28] Quelque soit la raison pour laquelle l'installation du système géothermique n'a pas eu lieu, je suis convaincu qu'il y avait entente entre les parties et qu'une somme d'approximativement 7,600.00\$ fut déboursée par la Bénéficiaire en acompte de cet ouvrage (je rappelle que le système n'a pas été installé, voire même, a été enlevé après avoir été partiellement installé).
- [29] Le document identifié « extra au contrat », portant la date du 26 mai 2005 et trouvé à l'onglet #2 du cahier de pièces de l'Administrateur, n'a pas fait l'objet de signature, mais cette formalité de l'écrit, bien qu'utile à constater

l'accord de volonté; si absente au contrat, (la signature) n'est pas en soit une fin de non-recevoir à toute preuve sur l'acceptation, en tout ou en partie, d'éléments au contrat.

- [30] Nous savons que le contenu de la garantie prévoit le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles, avant la réception du bâtiment et ceci inclut les acomptes versés par la Bénéficiaire⁵.
- [31] Dans l'affaire qui nous concerne, je rappelle que la date de réception de l'unité résidentielle, de consentement, a été fixée au 1^{er} novembre 2005. Les réclamations écrites à l'Administrateur sont en date des 6 et 16 septembre 2005, ainsi que du 1^{er} novembre 2005.
- [32] Je conclus donc qu'il y a eu acompte de 7,600.00\$ payée comptant pour l'installation d'un plancher chauffant, que ce plancher chauffant n'a pas été installé et que ce qui précède est un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment. Ce poste de réclamation m'appert être couvert par la Garantie.
- [33] Pour cette raison, je ne peux pas maintenir la décision de l'Administrateur et me dois donc de faire droit pour ce point, à la demande de la Bénéficiaire.

#8. Remboursement de 1,500.00\$ pour le scellement des membranes.

- [34] Ces travaux étaient-ils ou non prévus au contrat? Ici la Bénéficiaire représente avoir fait exécuter les travaux de scellement et de contre-solin en aluminium, à la jonction des terrasses avant et arrière et des murs.
- [35] La Bénéficiaire réclame la somme de 1,495.52\$ en remboursement des coûts desdits travaux.
- [36] Je rappelle ici que la Bénéficiaire est en demande et qu'à cet effet, elle a le fardeau de la preuve de me convaincre que cet élément était présent au contrat. Aucune mention spécifique à cet effet m'a été démontrée.
- [37] De toute évidence, il s'agit d'une mésentente contractuelle et pour cette raison, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur, le tout, sans préjudice et sous toutes réserves du droit de la Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'elle réclame, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

⁵ Article 9.1 a), et Article 9.2 a).

[38] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que la Bénéficiaire-appelante a obtenu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONSTATE le retrait par la Bénéficiaire de la demande d'appel sur les points 5 et 6 de la décision de l'Administrateur du 6 décembre 2005, sous la plume de Monsieur Pierre Rocheleau;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire sur les points 3 (portes-patio) et 7 (remboursement de 7,600.00\$ pour les planchers chauffants) de la décision de l'Administrateur en date du 6 décembre 2005, sous la plume de Monsieur Pierre Rocheleau;

REJÈTE la demande de remboursement de 1,500.00\$ pour le scellement des membranes (point 8) et donc sur ce point (8) **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 6 décembre 2005, sous la plume de Monsieur Pierre Rocheleau;

LE TOUT avec frais à l'Administrateur.

Montréal, ce 16 juin 2006



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI