

Le 22 avril 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 051223002

Madame Mélanie Picard et Monsieur Donald Collin

Bénéficiaires appelants

ET

Les Constructions Raymond et fils inc.

Entrepreneur intimé

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 les appelants | Madame Mélanie Picard et Monsieur Donald Collin 212, rue de la Volière, Ste Anne-des-Plaines (Québec) J0N 1H0 |
| Pour l'entrepreneur intimé | Les Constructions Raymond & fils inc. Monsieur Pascal Raymond et Monsieur Bernard Roy, 14243, boul. Curé Labelle, Mirabel (Québec) J7J 1M2 |
| Pour l'administrateur du plan | Me Stéphane Paquette, Savoie Fournier, et Monsieur Rénaud Cyr, Inspecteur conciliateur, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7 |

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 20 février 2006. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur les décisions 1 et 2, apparaissant au Rapport de décision de M. Rénaud Cyr, inspecteur conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'administrateur du plan, en date du 6 décembre 2005, soit :

- 1- Infiltration d'eau au bas de la porte montante du garage.
- 2- Infiltration d'eau par la le seuil de la porte de service arrière du garage.

HISTORIQUE DU DOSSIER

| | |
|-------------------|---|
| Décembre 2001 | Signature du Contrat Préliminaire de garantie par les premiers propriétaires. |
| 21 juin 2002 | Réception du bâtiment par les premiers propriétaires et signature de l'Acte de vente. |
| 15 juin 2004 | Signature de l'Acte de vente par les bénéficiaires et les premiers propriétaires. |
| 16 mai 2005 | Mise en demeure des bénéficiaires à l'entrepreneur d'entreprendre des travaux afin de régler les problèmes d'infiltration d'eau. |
| 12 septembre 2005 | Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur lui demandant d'intervenir dans le dossier, suite à la requête des bénéficiaires appelants. |
| 29 septembre 2005 | Lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires, niant toute responsabilité concernant les infiltrations d'eau. |
| 11 novembre 2005 | Inspection de l'inspecteur conciliateur. |
| 6 décembre 2005 | Décision de l'inspecteur conciliateur. |
| 23 décembre 2005 | Demande d'arbitrage par les bénéficiaires. |
| 21 mars 2006 | Nomination de l'arbitre. |
| 7 avril 2006 | Visite des lieux et audition. |
| 22 avril 2005 | Décision de l'arbitre. |

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 entend la preuve et les arguments des parties. il statue conformément aux règles de droit; il fera aussi appel à l'équité si les circonstances le justifient.

VISITE, PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] Toutes les personnes présentes procèdent d'abord à la visite des lieux. La situation reliée à la décision en litige rendue par l'inspecteur conciliateur, Monsieur Cyr, est identifiée et constatée.

[2] L'audience débute ensuite, les demandeurs présentant eux-mêmes leur cause.

[3] D'abord, ils affirment avoir procédé dans les délais prévus au Règlement sur le plan de garantie, mais que l'entrepreneur n'a pas répondu à leur demande d'intervention.

[4] Ils ajoutent que celui-ci leur avait dit qu'il n'interviendrait pas d'avantage et qu'ils devraient acheter un drain français.

[5] Ils ont effectué des travaux eux-mêmes afin de limiter les dégâts.

[6] Le 4 septembre 2005, ils adressent une demande de réclamation à l'administrateur du plan de garantie.

[7] Le 11 novembre suivant, l'inspecteur M. Cyr fait une inspection au domicile des bénéficiaires et émet son rapport le 6 décembre 2005.

[8] Celui-ci statue d'emblée que les demandes des appelants ont été dénoncées après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, la durée étant de trois (3) ans après la réception du bâtiment. Les situations dénoncées ne possèdent pas, à son avis, un niveau de gravité de vice majeur. Conséquemment, l'alinéa 5° de l'Article 10 du Règlement ne peut être invoqué.

[9] De plus, il rappelle que sont exclus de la garantie, entre autres, le terrassement, les trottoirs, les allées, les espaces de stationnement et le système de drainage des eaux de surface du terrain.

[10] L'entrepreneur, à son tour, fait sien l'argument à l'effet que la garantie ne s'applique pas, pour les motifs invoqués précédemment; mais surtout vu que les situations ne sont pas couvertes par la garantie.

[11] Les appelants répliquent qu'ils savent que les points en appel ne sont pas couverts, mais la maison a été mal construite. Il ne s'agissait pas de problèmes majeurs au début; dernièrement ils découvrirent de la moisissure au bas de la porte arrière du garage.

[12] L'administrateur réitère enfin que l'article 12.9 du Règlement est impératif et qu'en conséquence, l'appel des bénéficiaires appelants devait être rejetée.

DÉCISION

[13] En l'occurrence, l'arbitre soussigné n'a aucune autre alternative que de respecter les exclusions de la garantie, telles que stipulées à l'alinéa 9, de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[14] Je décide donc de rejeter l'appel des bénéficiaires.

[15] Les appelants n'ayant obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage, en conformité avec l'article 123, 2^o paragraphe, du Règlement.

[16] Ainsi, les bénéficiaires auront à acquitter un montant de 100,00\$ des coûts devant être facturés pour le présent arbitrage. Le solde restant sera à la charge de l'administrateur du plan.

Montréal, le 22 avril 2006

Jacques E. Ouellet, arbitre

RÉSUMÉ – L'arbitre juge que la demande en réclamation des bénéficiaires est irrecevable, leur appel portant sur des réclamations exclues de la garantie des bâtiments résidentiels neufs (Décret 841-98 du 17 juin 1998)