

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

---

Entre

**Pedro Pereira**  
Bénéficiaire

Et

**Les Résidences Pro-Fab Inc.**  
Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION INC.**  
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 38289-1

N° dossier SORECONI : 060616002

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	aucun
Pour l'entrepreneur :	aucun
Pour l'administrateur :	aucun
Date(s) d'audience :	26 octobre 2006
Lieu d'audience :	St-Bernard de Lacolle
Date de la décision :	30 octobre 2006

---

## **Identification des parties**

### **Bénéficiaire :**

Pedro Pereira  
209, rang St-André (Rte 217 Sud)  
St-Bernard de Lacolle, Qc  
J0J 1V0

### **Entrepreneur :**

Les Résidences P.F. Inc.  
395, Rte 112  
Vallée Jonction, Qc  
G0S 3J0

### **Administrateur :**

La Garantie Qualité Habitation Inc.  
7400, boul. des Galeries d'Anjou, bureau 200  
Anjou, Qc  
H1M 3M2

## Historique du dossier

15 juillet 2000 :	Promesse d'achat
3 août 2000 :	Contrat d'achat
3 novembre 2000 :	Réception du bâtiment
Février 2001 :	Réclamation écrite à l'entrepreneur
9 février 2001 :	Visite de M. Chamard de la Garantie
28 juin 2002 :	Communication verbale avec la Garantie et envoi d'un formulaire de réclamation par le bénéficiaire
25 août 2003 :	Envoi par le bénéficiaire d'une demande de réclamation
14 novembre 2005 :	L'administrateur reçoit une demande de réclamation
20 avril 2006 :	Inspection du bâtiment
18 mai 2006 :	Décision de l'administrateur
06 juin 2006 :	Demande d'arbitrage
30 juin 2006 :	Nomination d'un arbitre
29 août 2006 :	Convocation des parties
26 octobre 2006 :	Audience

[1] À l'audience, sont présentes les personnes suivantes :

M. Pedro Pereira, bénéficiaire,  
M. Martin Leclerc de Pro- Fab Inc.,  
M. Sylvain Beausoleil, de la Garantie.

[2] Au début de l'audience, les parties conviennent que les points 11 et 12 de la décision de l'administrateur font l'objet du litige, à savoir :

11. Porte entre le vestibule et le salon  
12. Facture à rembourser.

[3] Dès le début de l'audience, M. Beausoleil, représentant de la Garantie, affirme que la première demande de réclamation a été reçue le 14 novembre 2005.

[4] Il admet que l'administrateur a expédié au bénéficiaire un formulaire de réclamation le 21 juin 2002.

[5] Le bénéficiaire quant à lui, affirme avoir complété le document et l'avoir transmis par télécopie le 28 juin 2002, avec les documents demandés pour une maison unifamiliale.

[6] L'arbitre soussigné note que ce document, déposé par l'administrateur, comporte une différence entre la version française et la version anglaise.

[7] En effet, dans la case « maison neuve », le texte anglais indique « A file opening fee of 100 \$ » alors qu'aucune mention n'est faite de ce dépôt de 100. \$ dans la version française.

[8] Par ailleurs, ce document est intitulé « Demande d'informations » et n'est pas à proprement parler une demande de réclamation puisqu'il n'indique pas les points en litige.

[9] Le bénéficiaire affirme également que le 25 août 2003, l'administrateur lui a demandé le même document qu'il a reçu par télécopieur.

- [10] Il affirme l'avoir complété à nouveau et est allé le déposer lui-même avec les autres documents demandés, au bureau de Qualité Habitation.
- [11] Selon M. Beausoleil, les documents que le bénéficiaire affirme avoir transmis en 2002 et en 2003, ne se retrouvent pas dans le dossier de l'administrateur.
- [12] Quant à l'entrepreneur, le bénéficiaire lui a fait parvenir une première réclamation écrite le 2 novembre 2000, et plusieurs autres par la suite, ce que ne nie pas l'entrepreneur.
- [13] Pour les fins du présent litige, l'arbitre soussigné considère donc que l'entrepreneur a été avisé par écrit dans les délais prescrits par le règlement.
- [14] L'avis écrit de dénonciation à l'administrateur pose problème.
- [15] Évidemment, la meilleure preuve de la réception d'un avis est le recepisce postal qui fait foi de la date de réception.
- [16] Cependant, le témoignage du bénéficiaire est corroboré par le dépôt par l'administrateur d'un document daté du 21 juin 2002, que le bénéficiaire affirme avoir fait parvenir le 28 juin 2002.
- [17] Pour les fins du présent litige, l'arbitre soussigné estime que l'administrateur a été avisé le 28 juin 2002.

## **Porte entre le salon et le vestibule**

- [18] Le bénéficiaire affirme avoir discuté de ce point lors de l'achat de la maison et qu'il avait été convenu avec le vendeur qu'il s'agirait d'une porte coulissante de type « pocket door ».
- [19] Il montre plusieurs croquis démontrant que la dite porte est coulissante.
- [20] Durant les discussions avec l'entrepreneur, plusieurs changements ont été acceptés de part et d'autre.
- [21] Cependant, sur le plan qui a servi à la construction et qui est la version finale du 12 septembre 2000, la porte coulissante a été remplacée par une porte française.
- [22] Le bénéficiaire affirme que cette modification a été faite hors de sa connaissance et surtout sans son consentement et il a dénoncé la situation par écrit à l'entrepreneur, le 25 janvier 2001.
- [23] L'arbitre soussigné note d'abord que toutes les versions des plans soumises au tribunal ne sont pas signées par les parties, de sorte qu'il n'est pas possible de savoir laquelle est la bonne, c'est-à-dire mutuellement convenue.
- [24] Lorsque les travaux sont exécutés de façon non conforme aux plans, l'arbitre peut considérer qu'il s'agit d'une malfaçon et ordonner de refaire les travaux.
- [25] Dans le présent litige, le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pas sur le plan lui-même, plan qui n'a jamais été signé.
- [26] Il s'agit à l'évidence d'une mésentente contractuelle qui relève du Code civil du Québec et non pas du règlement sur le plan de garantie.

[27] Pour ce motif, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur tout en préservant les droits que le bénéficiaire pourrait vouloir exercer en vertu d'autres lois.

### **Facture à rembourser**

[28] Le bénéficiaire a fait parvenir à l'entrepreneur une facture de 685.77 \$, qui se détaille comme suit :

-Visser plancher de cuisine, salle de bain et entrée	172.00 \$
-Réparer podium de bain	92.00 \$
-Joint salle de lavage	150.00 \$
-Coupé cadre de porte et cadrage pour recevoir bois franc	128.00 \$

[29] Lors des discussions pour l'achat de la maison, il avait été convenu que le bénéficiaire effectuerait lui-même certains travaux, entre autres : le tirage de joint, le sablage et la peinture, le recouvrement des planchers, la pose du bain, etc...

[30] Le bénéficiaire, suite à la recommandation de l'entrepreneur poseur de tuiles, a fait ajouter des vis aux planchers de l'entrée, de la salle à dîner, de la cuisine et de la salle de bain.

[31] Selon cet entrepreneur, le nombre de vis posées par Pro-Fab n'était pas suffisant.

[32] Selon M. Martin Leclerc, de Pro-Fab, le nombre de vis posées en usine est conforme aux règles de l'art; cependant, il est possible que le poseur de tuiles, pour garantir son travail, en ajoute pour être sûr qu'aucun mouvement du plancher ne brise la tuile.

[33] Cet entrepreneur, n'étant pas présent, n'a pu être interrogé.

[34] Quant au podium du bain, l'entrepreneur affirme que dans le contrat, il devait uniquement faire la boîte de bois et non pas installer le bain.

[35] Selon lui, les travaux facturés pour le podium se rapportent à la pose du bain et non à son obligation contractuelle.

[36] Il en va de même en ce qui concerne les portes qui ont dû être coupées pour permettre l'installation des revêtements de planchers qui sont de la responsabilité du bénéficiaire.

[37] Quant au joint de la salle de lavage, il est clairement convenu, selon lui, que la finition des murs (tirage de joints, sablage, peinture) était la responsabilité du bénéficiaire.

[38] L'arbitre soussigné constate à nouveau qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle sur laquelle il n'a pas juridiction.

[39] En conséquence, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur tout en préservant les droits que le bénéficiaire voudrait exercer en vertu d'autres lois.

[40] Selon le règlement, lorsque le bénéficiaire n'a pas gain de cause, l'arbitre doit partager les frais d'arbitrage.

[41] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que le bénéficiaire devrait assumer à titre de frais d'arbitrage une somme équivalente aux frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[42] Après avoir analysé la preuve, l'arbitre soussigné :

- maintient les décisions de l'administrateur,
- condamne le bénéficiaire à payer 100 \$ à titre de frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer le reste des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre