

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

Edmonde Kénol Mondé et Loubert Mondé
Bénéficiaires appelants

Et

2739-1051 Québec inc. / Les entreprises Hébert-Tremblay
Entrepreneur intimé

Et

La Garantie Qualité Habitation du Québec
Administrateur de la garantie

N° enregistrement 19544

Garantie :

N° dossier SORECONI : 061220002

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre substitut :	M. Jacques E. Ouellet
Pour les bénéficiaires :	M. Loubert Mondé
Pour l'entrepreneur :	M. Denis Tremblay
Pour l'administrateur :	Me Avelino De Andrade, avocat et M. Michel Labelle, conciliateur
Date d'audience et visite des lieux :	le 5 avril 2007
Lieu d'audience :	Domicile du bénéficiaire
Date de la décision :	Le 17 avril 2007

Lieu d'audience :

Domicile du bénéficiaire

Date de la décision :

Le 17 avril 2007

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Pour les appelants

Monsieur Loubert Mondé

12550, 49^{ième} avenue

Montréal (Québec) H1E 2H3

Pour l'entrepreneur intimé

Monsieur Daniel Tremblay

Les entreprises Hébert-Tremblay

1084, Chemin du Bord de l' eau

Laval (Québec) H7Y 1B1

Pour l'administrateur du plan

Me Avelino De Andrade, Avocat, et

Monsieur Michel Labelle, conciliateur,

7400, boul. des Galeries D'Anjou, bur. 200

Anjou (Québec) H1M 3M2

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 27 mars 2007. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur les décisions numéros 7, 11, 12 et 13 apparaissant au Rapport de décision de M. Michel Labelle, inspecteur au Service d'inspection de l'administrateur du plan, en date du 6 mars 2006. Ces décisions s'intitulent ainsi :

Décision 7. Escalier avant : Fissure

Décision 11. Réclamation de montants : 250\$

Décision 12. Réclamation de montants : 800\$

Décision 13 : Demande de documents

HISTORIQUE DU DOSSIER

18 août 2003 – Lettre adressée à la défenderesse et signée par les demandeurs en date du 18 août 2003

21 février 2004 – Copie de l'inspection pré réception signée par les demandeurs

18 août 2005 – Lettre des demandeurs à la défenderesse faisant part de travaux de réparation à effectuer par celui-ci.

7 décembre 2005 – Lettre adressée à la défenderesse et signée par les demandeurs, ajoutant d'autres problèmes à corriger.

17 février 2006 – Inspection de M. Michel Labelle, inspecteur de Qualité Habitation et rapport émis aux parties le 6 mars 2006

20 septembre 2006 – Lettre des demandeurs à la défenderesse et à Qualité Habitation afin de signaler d'autres problèmes.

27 novembre 2006 – Rapport d’inspection supplémentaire de la part de monsieur Labelle

20 décembre 2006 – Demande d’arbitrage par les demandeurs auprès de Soreconi

16 janvier 2007 – Nomination de l’arbitre, Me Michel A. Jeanniot

27 mars 2007 – Jacques E. Ouellet est nommé arbitre substitut, des conflits d’horaire empêchant Me Jeanniot de poursuivre dans le dossier

5 avril 2007 – Audition tenue au domicile des demandeurs

17 avril 2007 – 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 peut aussi faire appel à l’équité si les circonstances le justifient.

PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] Décision 7 – Les participants se rendent à l’extérieur afin de constater physiquement ce problème.

[2] Le bénéficiaire appelant fait voir la fissure en question. Elle est située du côté latéral gauche du palier de l’entrée principale de la maison, vers le bas.

[3] Ce côté des marches donne sur l’entrée du garage.

[4] Toutefois, l’installation d’un « Car port » ne permet pas de voir de plus près la fissure en question.

[5] Néanmoins, le conciliateur, monsieur Labelle, fait état dans sa décision numéro 7 de son rapport d'inspection daté du 6 mars 2006, que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et rétrécissements, sont exclus de la garantie.

[6] Par ailleurs, le Règlement sur le plan de garantie de la Régie du bâtiment du Québec stipule également à l'article 12, 2^o alinéa, que sont exclus de la garantie «les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.

[7] En outre, M. Labelle indique, vu que la situation ne fut pas dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à La Garantie Qualité Habitation dans l'année suivant la prise de possession de l'unité par le premier acheteur, il devait se prononcer dans le cadre d'un vice caché au sens de l'article 2103 du Code civil du Québec.

[8] En conséquence, il conclut que ce point ne peut être considéré comme un vice caché et, par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[9] Décision 11 et 12 – Le bénéficiaire réclame des montants de 250.00\$ et 800.00\$ pour des travaux correctifs qu'il a fait effectuer de son propre chef.

[10] Me De Andrade rappelle qu'aucune disposition de cette nature n'apparaît au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec.

[11] L'arbitre reconnaît ceci et conclut qu'il n'a pas le pouvoir d'honorer la requête du bénéficiaire.

[12] Décision 13 - Le bénéficiaire formula une autre demande à l'entrepreneur afin de réclamer de celui-ci deux (2) documents, soit :

- facture du foyer installé;
- formulaire : permis pour la demande de branchement.
-

L'inspecteur Labelle refusa ceci, alléguant que cette demande ne faisait pas partie de la couverture du plan de la Garantie Qualité Habitation.

L'arbitre reconnaît très bien qu' il ne peut donner suite à une telle demande.

[13] En conformité avec l'article 123, 2^o paragraphe du Règlement, et considérant que le bénéficiaire n'ait obtenu gain de cause sur aucun point de sa réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage.

.

[14] Ainsi, le bénéficiaire appelant aura 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 de garantie.

Montréal, le 17 avril, 2007

Jacques E. Ouellet, Arbitre désigné.

RÉSUMÉ

Trois (3) des quatre (4) décisions de l'administrateur du plan de garantie portées en arbitrage par le bénéficiaire, ne sont pas couverts par le Règlement sur le plan de garantie résidentiels neufs du Québec. Par ailleurs, le seul point valide n'est pas reconnu par l'arbitre.