

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

Chantal Gaudreau et Sylvain Cyr
Bénéficiaires appelants

Et

Les constructions Yves Brunette inc.
Entrepreneur intimé

Et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
Administrateur de la garantie

N° dossier de garantie : 084773-1

N° dossier SORECONI : 070703001

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M. Jacques E. Ouellet
Pour les bénéficiaires :	Mme Chantal Gaudreau M. Sylvain Cyr
Pour l'entrepreneur :	M. Yves Brunette
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin, avocat M. Jacques Breault, T.P. inspecteur
Date de l'audience :	le 12 octobre 2007
Lieu d'audience :	Domicile des bénéficiaires
Date de la décision :	Le 22 octobre 2007

Lieu d'audience :

Domicile des bénéficiaires

Date de la décision :

Le 22 octobre 2007

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Pour les appelants : Madame Chantal Gaudreau et

Monsieur Sylvain Cyr

Pour l'entrepreneur intimé : Monsieur Yves Brunette

Pour l'administrateur du plan : Maître Luc Séguin

Monsieur Jacques Breault

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 10 août 2007. Ce mandat consiste à confier à l'arbitre désigné, l'obligation de tenir une séance d'arbitrage à laquelle les représentants des parties sont convoqués afin de faire valoir les éléments de preuves, évidences et arguments en support de leur position respective.

En litige, deux (2) décisions émises par l'inspecteur Breault, soit :

4. BRÛLURE DE CIGARETTE AU PLANCHER DE BOIS FRANC DU SECOND ÉTAGE

5. RÉTENTION D'EAU DANS LES MARCHES DU BALCON AVANT

PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] Avant que ne débute l'audience, les représentants des parties et l'arbitre visionnent à l'étage ce que semble être une brûlure de cigarette au plancher de bois franc verni du palier.

[2] Egalement, les appelants font voir les marches du balcon avant, et signalent que la pente devant permettre aux eaux de pluie de s'écouler, n'existe pas.

[3] Revenus à l'intérieur, l'audition débute. L'arbitre fait état de son mandat et énonce comment il entend procéder afin que les parties impliquées puissent avoir, à leur tour, l'opportunité de présenter leurs éléments de preuve et leurs arguments. Il enchaîne en expliquant que, lorsque les participants reconnaîtront n'avoir rien d'autre à présenter, l'arbitre mettra fin à la séance et informera les participants qu'en conformité avec le règlement sur le plan de garantie, il devra émettre sa décision dans les trente (30) jours suivant l'audition.

[4] BRÛLURE DE CIGARETTE AU PLANCHER DE BOIS DU SECOND ÉTAGE - Les bénéficiaires appelants invités à présenter leur preuve, affirment qu'au cours de la visite, les personnes présentes ont pu constater facilement la brûlure en question. .

[5] L'entrepreneur, M. Brunette, ne peut comprendre comment ceci a pu être fait.

[6] Me Séguin attire alors l'attention des personnes présentes à l'onglet 4 du Cahier de pièces émis par l'Administrateur du plan de garantie. Il signale que cette lettre, datée du 13 décembre 2006, constitue une mise en demeure des bénéficiaires à l'entrepreneur, pour que celui-ci procède à des réparations , incluant les deux (2) points en litige du présent arbitrage.

[7] Or, il appert que ces mêmes deux (2) situations ne furent pas dénoncés par les appelants à l'étape 5, « Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment », apparaissant à l'onglet 2 du Cahier de pièces émis par l'administrateur du plan, et ayant été rédigée et signée par les bénéficiaires appelants et l'entrepreneur intimé.

[8] RÉTENTION D'EAU DANS LES MARCHES DU BALCON AVANT – Lors de la visite des lieux, les bénéficiaires firent voir ce qu'ils considèrent être un problème, beaucoup moins évident en ce jour de visite et d'audition, compte tenu de la température clémente à l'extérieur.

[9] Par contre, ils insistent et affirment qu'aux mois d'automne et d'hiver, l'eau pouvant être présente sur les marches devient glacée et ceci peut créer une situation dangereuse pour les occupants et autres visiteurs.

[10] Les représentants de l'Administrateur de la garantie déposent en preuve un extrait du Guide de performance de l'APCHQ, page 14-3, intitulé «Accumulation d'eau sur les balcons de béton».

[11] Suite à la lecture de ce document, et compte tenu des conditions atmosphériques le jour de l'audition chez les appelants, l'arbitre ne saurait rendre justice aux parties impliquées.

DÉCISION

[12] L'arbitre soussigné, après avoir considéré les éléments de preuve et d'argument des parties impliquées, doit rendre sa décision.

[13] En ce qui a trait au point 4, considérant que les bénéficiaires appelants avaient l'obligation de dénoncer cette situation à l'Étape 5 et ne l'ont pas fait, l'arbitre ne peut honorer leur réclamation et leur donner raison. Le soussigné n'a d'autres alternatives que de refuser leur demande.

[14] Quant à leur demande concernant le problème d'évacuation d'eau, le même constat s'applique; les bénéficiaires appelants ont omis de dénoncer cette situation à l'étape 5. L'arbitre ne peut donc pas leur donner raison; cette demande est également refusée.

[15] Enfin, tel que stipulé à l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lorsque le bénéficiaire appelant n'obtient gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'arbitre doit départager les coûts.

[16] En conséquence, l'arbitre ordonne aux bénéficiaires appelants de payer la somme de \$85,00 applicable aux frais de l'organisme d'arbitrage, l'administrateur devant acquitter la balance du solde restant.

Jacques E. Ouellet, arbitre désigné

Montréal, le 20 octobre 2007

