

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 Blanchette et Luc Papantoniou
Bénéficiaires appelants

Et

Développement immobilier Titan inc.
Entrepreneur intimé

Et

La Garantie Qualité Habitation du Québec
Administrateur de la garantie

N° Certificat de garantie : 00300596
N° dossier SORECONI : 070727001

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M. Jacques E. Ouellet
Pour les bénéficiaires :	Mme Chantal Blanchette M. Luc Papantoniou
Pour l'entrepreneur :	M. Sylvain Tanguay
Pour l'administrateur :	Me Avelino De Andrade, avocat M. Michel Labelle, conciliateur
Date de l'audience :	le 14 septembre 2007
Lieu d'audience :	Domicile des bénéficiaires
Date de la décision :	Le 4 octobre 2007

Lieu d'audience :

Domicile des bénéficiaires

Date de la décision :

Le 4 octobre 2007

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Pour les appelants : Madame Chantal Blanchette et

Monsieur Luc Papantoniou

Pour l'entrepreneur intimé : Monsieur Sylvain Tanguay

Pour l'administrateur du plan : Maître Avelino De Andrade

Monsieur Michel Labelle

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 2 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 preuves, évidences et arguments en support de leur position respective.

En litige, deux (2) décisions émises par le conciliateur Labelle, soit :

3. MANTEAU DU FOYER - PEINTURE

4. PAREMENT DE BRIQUE - JOINTOIEMENT

PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] Avant que ne débute l'audience, les représentants des parties et l'arbitre visionnent à l'extérieur le parement de brique, afin de connaître l'aspect physique du problème soulevé par les appelants.

[2] Parvenus à l'intérieur, l'audition débute et 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.

[3] Il enchaîne en expliquant que, lorsque les participants reconnaîtront n'avoir rien d'autre à présenter, l'arbitre mettra fin à la séance en informant 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] MANTEAU DU FOYER - Les bénéficiaires appelants invités à présenter leur preuve, affirment qu'au cours de la visite, les personnes présentes ont pu voir qu'ils n'avaient pas eu ce qu'ils voulaient. Des réparations furent effectuées en avril 2007, mais ce ne fut pas à leur satisfaction.

[5] L'entrepreneur, M. Sylvain Tanguay, témoigne à son tour et dépose une lettre qu'un employé de Sico Inc., M. Eric Ladouceur, adressa à un employé de M. Tanguay, M. Luc St-Cyr, le 12 septembre 2007.

[6] Au premier paragraphe, M. Ladouceur confirme « qu'une surface recouverte d'une laque incolore peut-être peinte avec un latex 100% acrylique et offrir une excellente adhérence », ajoutant qu'il est important de bien préparer la surface.

[7] M. Tanguay dépose ensuite deux (2) autres documents. Un premier daté du 26 avril 2007, étant une facture adressée à Titans Dévelop. Immobilier et adressée au soin de M. Sylvain Tanguay et le deuxième document, une soumission datée du 28 août 2007, aussi adressée à M. Tanguay. Il est à noter que ces deux (2) documents indiquent qu'ils sont reliés à un manteau de foyer.

[8] En argument, les bénéficiaires disent avoir visité un fournisseur de manteau de foyer et que celui-ci leur a dit qu'il pouvait bien peindre le manteau de foyer eux-mêmes.

[9] Ils affirment que cette recommandation leur plaisait car, ayant pensé leur décoration intérieure suivant leurs goûts et désir, le manteau de foyer de leur salon s'harmonise très mal avec la décoration qu'ils ont conçue.

[10] Enfin, ils voudraient que leur entrepreneur reprenne le manteau de foyer et leur en fournisse un autre qu'ils peindraient eux-mêmes.

[11] L'administrateur du plan rejette cette solution. Il déclare que nous ne sommes pas devant une malfaçon et que la décision du conciliateur Labelle est bien fondée. Celui-ci devait traiter la demande en conformité avec le règlement.

[12] PAREMENT DE BRIQUE - Les bénéficiaires appelants, comme preuve, énoncent que tous les participants ont vu à l'extérieur que la couleur du parement n'était pas uniforme.

[13] Quant à l'entrepreneur intimé, il affirme n'avoir rien à dire.

[14] Pour l'administrateur, Me De Andrade appelle Monsieur Michel Labelle à témoigner.

[15] Invité à faire état de ses qualifications et expériences, le témoin dit avoir vingt-cinq années d'expérience, ajoutant qu'il avait au cours de sa carrière rencontré plus ou moins cent (100) fois, une situation semblable à celle existant ici.

[16] Après avoir déposé un document édité par l'APCHQ, intitulé :

2. Tolérances traitant des ouvrages de maçonnerie

il enchaîne en disant que la norme CSA A 371 se vérifie par une appréciation visuelle, celle-ci étant qualifiée ainsi :

« Pas d'irrégularité des joints (dimension, couleur, texture) de mortier perceptible à 6 mètres; »

« Répartition uniforme de la couleur de la brique à 6 mètres»

« L'ensemble de l'ouvrage terminé constitue un ensemble équilibré et uniforme »

[17] Terminant son témoignage, M. Labelle affirme que l'ouvrage est tout à fait conforme aux règles de l'art.

[18] Les bénéficiaires appelants se disent non d'accord car, des différences de couleur sont visibles. Ils sont d'avis que l'entrepreneur aurait pu faire des réparations.

[19] Quant à lui, l'entrepreneur affirme n'avoir rien à dire.

[20] Me De Andrade conclut en affirmant que M. Labelle a beaucoup d'expérience; et il est en fait le seul expert ici présent.

[21] Il ajoute qu'un seuil de tolérance existe en matière de construction. Il affirme que les situations existant ici sont tout à fait tolérables et conformes.

DÉCISION

[22] Force est pour l'arbitre de reconnaître que les requêtes des appelants ne constituent aucunement des malfaçons ou des vices de construction, au sens du Règlement sur le plan de garantie.

[23] En toute fierté, ils désirent posséder une belle maison, et ceci est tout à fait louable. Toutefois, le Règlement a ses limites, et l'arbitre doit les respecter. L'esthétique ainsi que les éléments de décoration n'en font pas parties.

[24] L'arbitre soussigné n'a aucune autorité pour outrepasser le Règlement. Il doit donc rejeter les demandes des bénéficiaires appelants.

[25] Enfin, considérant que les bénéficiaires sont les demandeurs de l'arbitrage et qu'ils n'obtiennent gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'arbitre soussigné doit respecter l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie et répartir les coûts entre l'administrateur, Qualité Habitation, et les bénéficiaires appelants.

[26] En conséquence, l'arbitre ordonne aux bénéficiaires 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 4 octobre 2007