

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
Raymond Tremblay
Bénéficiaire

Et
Les Distributeurs Fermco Ltée
Entrepreneur

Et
LA Garantie Qualité Habitation Inc.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 58521-2762
N° dossier SORECONI : 091020001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	M. Raymond Tremblay
Pour l'entrepreneur :	M. Jocelyn Trépanier
Pour l'administrateur :	Me De Andrade
Date(s) d'audience :	13 et 25 novembre 2010
Lieu d'audience :	La Bostonnais
Date de la décision :	22 janvier 2010

Identification des parties

Bénéficiaire :

M. Raymond Tremblay
1030, route 155 nord
La Bostonnais (Québec)
G9X 3N6

Entrepreneur :

Les Distributeurs Fermco Ltée
Monsieur Jocelyn Trépanier
251, du Moulin
Sant-Adelphe (Québec)
G0X 2G0

Administrateur :

La Garantie Qualité Habitation Inc.
7400, boul. Les Galeries d'Anjou
Bureau 200
Montréal (Québec)
H1M 3M2

Historique du dossier

15 septembre 2008:	Contrat préliminaire d'achat et contrat de garantie
22 mars 2009:	Réclamation du bénéficiaire
16 septembre 2009:	Réception conditionnelle du bâtiment
19 mai 2009:	Réclamation du bénéficiaire
26 août 2009:	Inspection de la Garantie
14 septembre 2009:	Décision de l'Administrateur
7 octobre 2009 :	Demande d'arbitrage
20 octobre 2009 :	Nomination de l'arbitre
13 Novembre 2009:	Audience préliminaire
14 novembre 2009 :	Convocation écrite des parties à l'arbitrage
25 novembre 2009:	Visite des lieux et audition
20 décembre 2009 :	Réception des documents de l'entrepreneur
04 janvier 2010:	Réception des documents transmis par l'administrateur
22 janvier 2010:	Décision de l'arbitre

[1] Le 15 septembre 2008, le bénéficiaire signe un contrat d'achat et un contrat de garantie pour la construction d'une maison.

[2] Par ce contrat, l'entrepreneur s'engage à fournir et à ériger la maison (coquille).

[3] Le bénéficiaire se réserve certains travaux de finition, plomberie, électricité, etc...

[4] La réception du bâtiment a lieu le 26 août 2009, mais sous réserve d'une réclamation présentée par le bénéficiaire le 27 mars 2009.

[5] Pour les fins de la présente décision, la réclamation du bénéficiaire peut être divisée en trois parties :

- A. Réclamation civile
- B. Retenue de paiement
- C. Malfaçons non corrigées

A. Réclamation civile

[6] Dans sa réclamation du 27 mars 2009, le bénéficiaire dénonce le fait que l'entrepreneur a été en retard dans l'exécution de ses travaux, n'a pas respecté les plans, s'est rendu coupable de malfaçons, etc...

[7] Comme le bénéficiaire devait exécuter des travaux après l'entrepreneur (ex : plomberie, électricité, etc...), les retards de l'entrepreneur, non seulement lui ont causé des dommages, mais il a dû faire lui-même des travaux de corrections pour suppléer aux manquements de l'entrepreneur.

[8] Le bénéficiaire estime que ces retards, travaux qu'il a dû faire, valent la somme de 11,560.32 \$ qu'il réclame à l'entrepreneur.

[9] De toute évidence, il s'agit d'un litige en vertu du Code Civil du Québec qui n'est pas de la juridiction du présent tribunal d'arbitrage mais qui devra être tranché par un tribunal civil.

B. Retenue de paiement

[10] À la fin des travaux de construction existe une balance de paiement de 17, 993.39 \$.

[11] De ce montant, le bénéficiaire a déduit le montant de sa réclamation de 11,560.32 \$ et a confié le solde en fiducie à son procureur, soit la somme de 6433.07 \$.

[12] Conformément au règlement, l'administrateur de la Garantie demande que lui soit transférée en fiducie cette somme de 6433.07 \$.

[13] Le bénéficiaire consent à cette demande et s'engage à prendre les mesures pour réaliser ce transfert.

C. Malfaçons non corrigées

[14] Dans sa lettre, le bénéficiaire dénonce le fait que l'entrepreneur n'a pas respecté les plans.

[15] À la visite des lieux, il précise en indiquant que les poutrelles du plancher ont été installées de façon à ne pas avoir au moins 1 ½ pouce d'appui sur la poutre centrale, et que le madrier anti-torsion pour les poutrelles a été cloué par le haut alors qu'il aurait dû être cloué par le côté.

[16] À l'audience, le représentant de l'entrepreneur s'engage à fournir une attestation émise par le fabricant des poutres et il est convenu que ces attestations scelleront l'issue du présent débat.

[17] Le 21 décembre 2009, l'arbitre soussigné a reçu une attestation datée du 16 décembre 2009 de Mitek Canada Inc. Ces mêmes documents ont également été expédiés par l'administrateur à l'arbitre le 04 janvier 2010.

[18] Concernant le madrier anti-torsion, les documents d'attestation de conformité démontrent clairement que ce madrier peut être fixé par le dessus et aussi par le côté.

[19] La demande du bénéficiaire est donc rejetée sur ce point.

[20] Pour ce qui est de la distance entre les poutrelles et la poutre centrale, les dessins fournis montrent que les étriers et la poutre centrale ne relèvent pas de la responsabilité du fabricant de poutrelles de sorte que les attestations fournies ne les concernent pas.

[21] Ainsi, on ne peut savoir si la pose des étriers fournis par l'entrepreneur au bénéficiaire a pu remédier à une situation potentiellement hors norme.

[22] À ce propos, le bénéficiaire affirme que l'entrepreneur a ajouté un soufflage entre l'extrémité des poutrelles et la poutre centrale de sorte qu'il n'y a plus d'espace entre ces deux éléments.

[23] Même si cela n'est pas souhaitable esthétiquement, le soufflage ajouté par l'entrepreneur sur la poutre centrale peut également servir d'appui aux poutrelles du plancher.

[24] Finalement, l'arbitre soussigné note que lors de l'audition et de la visite des lieux, aucun mesurage précis ne lui a été fourni par le bénéficiaire ou par l'entrepreneur.

[25] Par ailleurs, bien que la présence des étriers et des matériaux de soufflage aient pu être visionnés à la visite des lieux, ces constats ne permettent pas non plus de déterminer si les poutrelles ont été installées exactement conformément aux plans ou non.

[26] En l'absence d'une preuve prépondérante, l'arbitre soussigné ne peut conclure à l'existence d'une malfaçon dans l'installation des poutrelles et de la poutre centrale de la maison.

[27] De plus, le fardeau de la preuve appartenant au bénéficiaire, le tribunal rejette sa demande sur ce point.

[28] Conformément au règlement (art.123), lorsque le bénéficiaire n'obtient gain de cause sur aucun point de sa demande, l'arbitre sépare les frais d'arbitrage entre lui et l'administrateur de la Garantie.

[29] 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 doit 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.

[30] Après analyse de la loi et du règlement, après avoir visité les lieux, entendu les témoignages et analysé les documents déposés, l'arbitre soussigné :

- constate qu'il existe entre l'entrepreneur et le bénéficiaire un litige civil sur lequel il n'a pas juridiction,
- rejette les autres demandes du bénéficiaire,
- condamne le bénéficiaire à payer la somme de 86.00 \$ à titre de frais d'arbitrage,
- condamne l'Administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre