

SENTENCE ARBITRALE

GARANTIE

**ARBITRAGE EN VERTU DU
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE**

**DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998), ci-après
appelé le Règlement**

Organisme d'arbitrage autorisé par la
Régie du bâtiment : Le Groupe d'arbitrage
et de médiation sur mesure (GAMM)

**MME SOLANGE FORTIN
et
M. CLAUDE CAZELAIS,**

bénéficiaires;

- et -

LES HABITATIONS MAJESKA INC.,

entrepreneur;

- et -

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION,

administrateur.

M. Claude Dupuis, ing., arbitre

Audience tenue à Terrebonne le 21 août 2003
Sentence rendue le 16 septembre 2003

I : INTRODUCTION

À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de madame Fortin et de monsieur Cazelais.

Lors de l'audience, madame Solange Fortin représentait les bénéficiaires, monsieur François Drolet représentait l'entrepreneur, tandis que monsieur Sylvain Beausoleil représentait l'administrateur.

En cours d'enquête, il y eut visite des lieux à deux reprises.

Dans leur demande d'arbitrage datée du 7 juin 2003, les bénéficiaires contestent trois points du rapport de l'administrateur daté du 21 mai 2003 ainsi que quatre points de l'addenda au rapport de l'administrateur daté du 25 mai 2003; de plus, les bénéficiaires veulent soumettre à l'arbitre d'autres « *dénonciations que l'inspecteur a omis de statuer dans la demande présenté (sic) par notre procureur Maître Lucie Marier daté (sic) du 21 mars 2003* ».

Le soussigné a résumé comme suit l'ensemble de ces demandes :

- X Fissure à la dalle du garage
- X Plaque de métal autour des ouvertures
- X Connexion au système d'alarme
- X Tapis taché par la peinture
- X Vernis du plancher par-dessus peinture et saleté
- X Peinture
- X Largeur de l'escalier menant au sous-sol
- X Joints, clous, salle de couture, bureau deuxième étage

Un rapport d'expertise fut présenté, avant l'audience, à l'arbitre ainsi qu'aux autres parties; l'auteur, monsieur Patrick Gautreau, T.P., n'était pas présent lors de l'audience. En cours d'enquête, il fut donné aux trois parties l'occasion de présenter les faits ainsi que leur argumentation.

II : DÉCISION ET MOTIFS

X Fissure à la dalle du garage

À la suite de la visite des lieux, le soussigné a pu constater qu'il n'existe aucune dénivellation de chaque côté de la fissure et que cette dernière est petite, peu profonde et rectiligne; cette fissure résulte du comportement normal du béton.

Dans ce cas, l'article 12.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* s'applique et le tribunal refuse la réclamation à cet égard.

X Plaque de métal autour des ouvertures

Madame Fortin prétend qu'il existe une plaque de métal dans le contour du cadre de la porte-fenêtre dans la cuisine, empêchant ainsi de percer ou pouvant causer un problème électrique.

En cours d'enquête, il n'y a pas eu de preuve prépondérante à cet effet.

Un trou fut percé dans le mur tout près de ce cadre, ne laissant apparaître aucune plaque de métal; les tringles à rideaux sont posées et bien en place.

Selon l'entrepreneur, l'électricien aurait vérifié et il n'a pas constaté la présence d'une telle plaque.

N'ayant pu observer aucune anomalie, l'arbitre ne peut intervenir.

X Connexion au système d'alarme

Les bénéficiaires soumettent qu'il n'y a pas de contact pour le système d'alarme à la fenêtre (à battant) de la chambre arrière au rez-de-chaussée.

Le contrat indique l'installation d'un système d'alarme standard.

Or, la preuve est prépondérante à l'effet que dans le cas d'un système standard, il n'y a pas de dispositif d'alarme installé sur les fenêtres à battant; seules les fenêtres à coulisse en sont munies.

Le tribunal refuse donc la réclamation à cet égard.

X Tapis taché par la peinture

La propriétaire mentionne qu'après l'installation du tapis, il y a eu un peu de peinture qui a taché le tapis dans l'escalier.

Suite à la visite des lieux, le tribunal en vient à la conclusion qu'il n'existe pas de malfaçon apparente proprement dite dans ce cas.

Il ne peut donc intervenir.

X Vernis du plancher par-dessus peinture et saleté

La propriétaire indique que le vernis des planchers a été appliqué par-dessus de la peinture et de la saleté à la jonction des cadres de portes et le long des murs.

Suite à la visite des lieux, le tribunal en vient à la conclusion qu'il n'existe pas de malfaçon apparente proprement dite dans ce cas.

Il ne peut donc intervenir.

X Peinture

La propriétaire réclame des reprises de peinture à divers endroits dans la maison.

En cours d'enquête, la réclamation de reprise de peinture autour du foyer a été abandonnée.

Quant aux réclamations concernant les autres endroits, elles ont fait l'objet de rapports antérieurs de l'administrateur et ont été acceptées par ce dernier.

Le soussigné ne peut donc intervenir.

X Largeur de l'escalier menant au sous-sol

Nonobstant les conclusions du rapport de l'expert embauché par les bénéficiaires (cet expert n'était pas présent à l'audience), il a été prouvé de façon satisfaisante, en procédant aux mesures sur les lieux, que les dimensions de l'escalier menant au sous-sol de la propriété des bénéficiaires étaient conformes au *Code national du bâtiment*.

Le tribunal refuse donc la réclamation à cet égard.

X Joint, clous, salle de couture, bureau deuxième étage (référence à la lettre du 21 mars 2003 de M^e Lucie Marier)

La propriétaire indique qu'il y a des joints à refaire dans la chambre du sous-sol, des têtes de clous apparentes dans la salle de bain, des défauts dans la salle de couture ainsi que de la peinture écaillée dans le bureau du deuxième étage.

Suite à la visite des lieux, le tribunal en vient à la conclusion qu'il n'existe pas de malfaçon apparente proprement dite dans ces cas.

Il ne peut donc intervenir.

Conclusion

Le tribunal décline toute intervention dans le présent dossier.

Sans vouloir mettre en doute la bonne foi des bénéficiaires, en cours d'enquête, la plupart des demandes me sont apparues sans fondement.

Donc, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre, dans le présent dossier, départage les coûts de l'arbitrage de la façon suivante :

- X part des bénéficiaires : 30 %;
- X part de l'administrateur : 70 %.

SENTENCE rendue à Beloeil, ce 16^e jour de septembre 2003.

Claude Dupuis, ing., arbitre