

**DANS L'AFFAIRE DE L'ARBITRAGE EN VERTU
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS (décret 841-98 du 17 juin 1998)**

ENTRE :

**Monsieur Paolo Coirazza
Madame Sylvia Salamone**

Bénéficiaires de la garantie (ci-après appelé « Les Bénéficiaires »)

ET :

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE
L'APCHQ INC.**

Administrateur de la Garantie (ci-après appelé « L'Administrateur »)

ET :

LES CONSTRUCTIONS NASLIN INC.

Entrepreneur

ARBITRE : Me Jean Morissette

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure

DATE DE L'AUDITION : 4 octobre 2004

SENTENCE

INTRODUCTION

L'audition tenue le 4 octobre 2004, au 3409 rue Diplomate à Laval, fait suite à une conférence préparatoire téléphonique à l'occasion de laquelle les parties s'entendent pour procéder sur les points suivants :

13. Bain thérapeutique qui éclabousse;
16. Réfrigérateur qui excède les armoires;
18. Luminaires aux mauvais endroits;
19. Installation brute de plomberie au sous-sol mal localisée;
20. Absence d'une pierre angulaire, entrée mur extérieur avant;
21. Bidet et cabinet d'aisance ne sont pas du même modèle;
22. Luminaire de type chandelier non installé;
23. Imperfections à l'escalier arrière.

SONT PRÉSENTS :

M. Paolo Coirazza et Mme Sylvia Salamone pour les bénéficiaires;
Me Luc Séguin, pour l'administrateur et M. Pierre Rocheleau, conciliateur/
inspecteur;
M. Dominic Nasella, président de l'entrepreneur et M. Johnny Barone, électricien.

Tous les témoins entendus ont été préalablement assermentés et une brève explication sur le déroulement de l'audition a ensuite été donnée aux participants.

L'ensemble des points soumis à l'arbitrage a d'abord été constaté en compagnie des personnes présentes.

ENTENTE :

Suivant cette visite des lieux et en cours d'audition, M. Dominic Nasella, pour l'entrepreneur, accepte de procéder aux travaux correctifs relatifs à :

Point 13 : La pose d'un accès aux équipements mécaniques du bain thérapeutique;

Point 23 : Corriger les imperfections à l'escalier arrière.

Ainsi les conclusions de la présente décision reprendront le contenu des ententes convenues.

MOYENS PRÉLIMINAIRES

Deux rapports d'inspection rédigés par M. Pierre Rocheleau ont été produits :

Pièce A-6 : Rapport du 6 juillet 2004;

Pièce A-13 : Rapport d'inspection du 24 octobre 2004

Il est important de souligner que les points :

- 18 : luminaire au mauvais endroit;
- 19 : installation brute de plomberie au sous-sol;
- 20 : absence de pierre angulaire;
- 21 : bidet et cabinet d'aisance pas du même modèle;
- 22 : luminaire de type chandelier non installé;

soumis à l'arbitrage par la demande des bénéficiaires du 22 juillet 2004 étaient traités dans le rapport du 24 octobre 2003, pièce A-13.

Aux questions posées par l'avocat de l'administrateur, M. Paolo Coirazza confirmera que ces points sont les mêmes que ceux traités au rapport A-13 aux points 28, 31, 35, 30 et 27.

- 28 : Luminaires aux mauvais endroits;
- 31 : Mauvais emplacement de la plomberie brute au sous-sol pour la douche;
- 35 : Manque une pierre angulaire à l'entrée principale;
- 30 : Cabinet d'aisance qui n'est pas du bon modèle;
- 37 : Installer le lustre de type chandelier au plafond de l'étage;

Le règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs détermine les règles du recours des bénéficiaires et, à son article 19, mentionne que les parties insatisfaites d'une décision de l'administrateur, doivent soumettre le différend à l'arbitrage dans les quinze (15) jours de la réception de la décision de l'administrateur.

Les bénéficiaires admettent avoir obtenu le rapport du 24 octobre 2003 plus de quinze (15) jours avant l'avis d'arbitrage du 22 juillet 2004 en vertu duquel la présente audition est constituée. Le récépissé postal déposé avec le rapport A-13 établit que ce rapport a été reçu le 13 novembre 2003 par Mme Salamone.

Les différentes réserves de droit incluses dans le contrat de vente notarié du 10 juillet 2003 (pièce A-4) et lettres du 27 juin 2003 (pièce A-10) ne lient que les parties qui y sont signataires et ne lient pas l'administrateur.

Ces réserves de droit peuvent être légales et valides dans le cadre d'un recours d'une juridiction civile de droit commun mais je dois appliquer les règles édictées par Le Règlement et décline ma juridiction sur ces points car hors délai.

Réfrigérateur excédant les armoires

Ce point du rapport du 6 juillet 2004, pièce A-6, demeure le seul différend soulevé dans le délai de rigueur et qui ne fait pas l'objet d'une entente.

Les bénéficiaires témoignent à l'effet que le réfrigérateur est de profondeur standard de 29 pouces (profondeur de la porte exclue) et excède les armoires. L'effet d'encastrement convenu dans le cadre du contrat de construction (pièce A-2) soumis à la garantie (pièce A-1) constitue un vice et ils demandent une ordonnance afin de faire corriger cette déficience.

La prise de possession des lieux est intervenue après la signature du contrat notarié du 10 juillet 2003. Ce point ne pouvait faire partie de la déclaration de réception du bâtiment (pièce A-5) puisque le réfrigérateur n'a été installé dans son espace que lorsque la famille a emménagé par la suite.

M. Coirazza dit avoir transmis la mesure de la profondeur de son réfrigérateur directement au sous-contractant fabriquant des armoires et ne comprend pas que cet équipement excède d'autant les armoires.

L'entrepreneur dira que les mesures des armoires sont des mesures standard et que le réfrigérateur qui a une profondeur de 29 pouces ne l'est pas. Toutes les armoires sont de profondeur standard de 24 pouces.

Il ajoutera que le contrat préparé par les bénéficiaires (pièce A-11) ne spécifie rien de particulier sur l'encastrement et que les travaux sont faits selon les règles de l'art.

Il ne se souvient pas s'il y avait des plans pour cette cuisine.

L'administrateur reconnaît que le réfrigérateur, et nous l'avons aussi constaté, excède de façon marquée et de plusieurs pouces les armoires. Toutefois, aucune spécification n'apparaît au contrat. M. Rocheleau répondra à nos questions en disant que la mesure standard d'armoires est de 24 pouces et la profondeur standard de réfrigérateur de 29 pouces.

Selon son expertise, il n'y a aucune malfaçon et cette situation ne réduit pas la valeur de la maison.

S'il n'a pas conclu sur ce point, c'est qu'il n'a pas été en mesure de retrouver de spécification précise décrivant l'effet « d'encastrement » convenu.

Juste avant la fin de l'audition, M. Paolo Coirazza retrouvera un plan type de la maison modèle de l'entrepreneur (pièce A-17).

Malgré que ce plan ne soit pas signé par les parties, le bénéficiaire le produit pour montrer que l'image de l'effet d'emboîtement des armoires avec le réfrigérateur est égale entre la porte du réfrigérateur et le devant des armoires. Un examen

approfondi de ce document montre qu'aucune alcôve n'est prévue dans le mur pour recevoir le réfrigérateur qui permettrait un effet précis d'emboîtement. Au surplus, nous constaterons que les mesures reproduites dans la construction de la cuisine semblent exactes.

Il est vrai que l'effet visuel est disgracieux et que le devant du réfrigérateur semble empiéter dans l'espace de travail de l'îlot central. Pourtant le plan de Garantie porte et vise des situations qui constituent une malfaçon ou un défaut de se conformer à des règles de l'art qui portent atteintes à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment (art. 10 in fine du règlement).

Les règles de l'art ont été suivies puisque la profondeur standard de 24 pouces est respectée pour les armoires. La profondeur de 29 pouces du réfrigérateur est aussi conforme aux normes. L'effet visuel n'est pas une malfaçon et aucune preuve d'atteinte à la qualité ou à l'usage du bâtiment n'a été faite.

POUR ET PAR CES MOTIFS :

DÉCLINE ma juridiction sur les points :

- 18 : luminaire au mauvais endroit;
- 19 : installation brute de plomberie au sous-sol;
- 20 : absence de pierre angulaire;
- 21 : bidet et cabinet d'aisance;
- 22 : luminaire de type chandelier non installé;

ENTÉRINE l'entente intervenue à l'effet que l'entrepreneur :

- A) **EFFECTUERA** les réparations de l'escalier arrière, corrigera la pente des marches et y apposera une nouvelle finition ;
- B) **INSTALLERA** une trappe pour donner accès aux équipements mécaniques du bain thérapeutique tel que proposé et détaillé par M. Pierre Rocheleau, inspecteur de l'administrateur ;
- C) Ces travaux devant être exécutés avant le 30 octobre 2004; et

ORDONNE à l'entrepreneur de s'y conformer;

REJETTE la demande relative au réfrigérateur qui excède les armoires de la cuisine;

Puisque le bénéficiaire obtient la réparation d'une partie de sa réclamation, les frais sont à la charge de l'administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement du Plan de garantie.

À Sainte-Agathe-des-Monts le 17 septembre 2005

Me Jean Morissette
Arbitre