

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM 2006-19-004

Date : 10 mars 2008

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

DENISE COCHEVELOU KALANDYK

Bénéficiaire

Et

CARREFOUR DE LA RÉNOVATION 640 INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur de la Garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] L'avis d'arbitrage de la bénéficiaire et l'entente apparaissant à notre avis d'arbitrage soumet les points 3, 4, 10, 13, 14 et 15 de la décision de monsieur Michel Hamel, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur à une appréciation.

PRÉLIMINAIRES

[2] Les personnes sont informées du processus judiciaire qui encadre l'audition de ce dossier.

[3] Les parties reconnaissent ma compétence pour entendre, siéger et décider du présent litige.

Analyse de la preuve et discussion

- [4] Des travaux ont été effectués sur quelques uns des items portés en arbitrage :
- des réparations au tiroir de rangement à la salle de bain ont été effectuées par un ami de la bénéficiaire à sa satisfaction. Je prendrai acte de son désistement sur ce point 13;
 - l'entrepreneur a effectué les réparations nécessaires à la porte du garde-robe du sous-sol concerné par le point 14. Puisque la bénéficiaire s'en déclare satisfaite, je prendrai acte de cette entente sur ce point;
 - les travaux de finition ont été exécutés de même que les joints d'étanchéité posés sur les fenêtres des points 3 et 4 et je prendrai acte de ce règlement sur ces points;

[5] Suivant l'examen du cahier de pièces de l'administrateur produit en preuve, il appert que les items décrits aux points 10, 15, 16 et 17 ont été connus de la bénéficiaire avant le 28 novembre 2002.

[6] Sur la connaissance de ces déficiences, la lettre du 28 novembre 2002, pièce A-6, adressée à la notaire Marie-France Bélie mentionne, inter alia :

« À l'intérieur, la compagnie a réparé le plâtre (sic) mais cela a continué de craquer et c'est fissuré là où ils réparé, et aussi ailleurs. (Point 15 du présent arbitrage)

Sécheuse-Laveuse : ont été directement installées sur du tapis, ils devaient mettre de la céramique et ils ne l'ont pas fait. Ce n'est pas réglementaire pour les assurances.! (Point 16 du présent arbitrage)

Joints d'étanchéité – bain et tour de douche – Ils ont été très mal faits, beaucoup trop larges et la compagnie refuse de les refaire. (Point 17 du présent arbitrage)

Tandis qu'en post-scriptum, on peut lire :

« PS : Un item important à (sic) été oublié dans le demi sous-sol la laine brune insonorisante au lieu de l'isolante à (sic) été posée sans véritable coupe-vapeur et le mur de béton suinte

En ce qui concerne tous ces problèmes j'ai des photos pour prouver mes plaintes »

(point 10 du présent arbitrage).

[7] Sur le dernier point, qui est le plus important en valeur et travaux, la lettre du 12 mai 2003, adressée à l'entrepreneur réitère la connaissance de ce problème.

[8] En vertu du contrat de garantie et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, la dénonciation écrite de ces items devait se faire dans les six (6) mois de leur connaissance.

[9] Aucune preuve n'est faite pour me permettre de ne pas appliquer ce délai réglementaire. Je ne peux faire abstraction de la position exprimée par l'administrateur que la demande faite par la bénéficiaire est prescrite pour défaut de dénonciation dans le délai fixé par le contrat et le Règlement.

[10] Le délai entre la connaissance des déficiences du 28 novembre 2002 et la dénonciation faite à l'administrateur le 3 août 2007, pièce A-10, n'est pas raisonnable.

[11] Malgré cette situation, je félicite les parties d'avoir accepté d'engager, aussitôt informé de ma décision, des discussions que leur permettront de finaliser cette affaire et de régler leur différend.

[12] Par ailleurs, toutes les plaintes concernant les parties communes de cette unité d'habitation seront référées au Syndicat de copropriété de la bénéficiaire pour qu'il choisisse d'en saisir ou non l'administrateur.

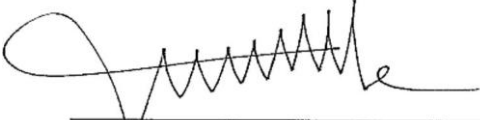
POUR ET PAR CES MOTIFS :

PREND ACTE du règlement intervenu sur les points 3, 4 et 14 du rapport du 19 septembre 2007;

PREND ACTE du désistement de la bénéficiaire sur le point 13 du rapport du 19 septembre 2007;

REJETTE la demande d'arbitrage des points 10, 15, 16 et 17 pour cause d'absence de dénonciation dans un délai raisonnable;

LE TOUT aux frais de l'administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre

Mme Denise Cochevelou Kalandyk
Bénéficiaire

2007-11-012

PAGE : 4

M. Richard De Bellefeuille

Pour l'entrepreneur

M. Michel Hamel, t.p.

Me Elie Sawaya

Pour l'administrateur

Date d'audience : 25 février 2008