

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 GAMM : 2008-10-007

Dossier QH : 41046-1

Date : 4 juin 2009

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

JEAN PERRY

Bénéficiaire

Et

9087-2722 QUÉBEC INC.

L'Entrepreneur

Et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

L'Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

[1] L'arbitrage est formé par un avis du bénéficiaire du 1er août 2008 qui conteste les points 1,3, 5 à 14 de la décision de l'Administrateur du 26 juin 2008 ;

PRÉLIMINAIRES

[2] Les parties, de consentement, ont accepté que l'audition prenne place dans la maison sujette à l'arbitrage et le soussigné remercie monsieur Jean Perry, le bénéficiaire, d'avoir reçu les personnes participantes à l'audience ;

[3] L'Entrepreneur a reçu l'avis formel de l'audition de l'arbitrage le 11 novembre 2008 à 14 h00, conformément à l'article 944.4 du Code Civil de procédure ;

[4] Il a discuté et confirmé sa présence à monsieur Normand Pitre, le signataire de la décision de l'Administrateur. Ce matin-là, par téléphone, monsieur Gaétan Lemieux a aussi dit à monsieur Normand Pitre se diriger vers l'endroit fixé pour l'audition. Il a informé monsieur Pitre qu'il serait quelques minutes en retard ;

[5] À 09h35, sans autre nouvelle de l'Entrepreneur, et en son absence, l'audition débute. Le temps de s'installer permettra au représentant de l'Entrepreneur d'arriver ;

[6] Les parties alors présentes reconnaissent la validité de ma nomination, ma juridiction et ma compétence pour procéder au présent arbitrage ;

[7] Aucune requête préliminaire n'est présentée par les parties ;

[8] Monsieur Jean Perry est accompagné de son neveu Normand Godcharles qui a préparé l'avis d'arbitrage et un document de référence que le bénéficiaire a signé ;

[9] Les parties présentes n'ont pas d'objection à ce que monsieur Normand Godcharles, neveu du bénéficiaire, l'accompagne dans le processus d'arbitrage ;

[10] Le procureur de l'Administrateur souhaite contre-interroger le bénéficiaire sur ce document, ce que le tribunal ne peut, bien entendu, refuser ;

[11] Les témoins ont été assermentés avant leur témoignage ;

[12] Suivant vérification de l'Administrateur, les parties admettent que la C.N. B. 1995 est le code qui s'appliquait sur le territoire de la Ville de Terrebonne et applicable en instance ;

POINT 1-FENÊTRE DE LA CHAMBRE À COUCHER PRINCIPALE

[13] Il s'agit plutôt de la fenêtre de la chambre au rez-de-chaussée située en façade. Cette correction apportée à la décision du 26 juin 2008. Il sera confirmé que l'Entrepreneur devra faire les travaux correctifs à la fenêtre de cette pièce de la maison;

POINT 3- ESCALIER MENANT AU SOUS-SOL

[14] L'examen de l'escalier et les témoignages me confirment que l'Administrateur a raison de conclure que l'Entrepreneur fasse les correctifs ;

POINT 8- ISOLATION DE LA TRAPPE D'ACCÈS MENANT AU COMBLE

[15] Isolation de la trappe d'accès menant au comble est réglée entre les parties et j'en donnerai acte ;

POINT 6- FORMATION DE CONDENSATION ET DE GIVRE SUR LES SURFACES VITRÉES DES PORTES ET DES FENÊTRES

POINT 7- FORMATION DE GLACE DANS L'ENTRETOIT

ET 12- INFILTRATION D'AIR PAR LA HOTTE DE LA CUISINE

[16] Les parties sur ces points 6,7 et 12 reconnaissent que la dénonciation de ces items a été faite conformément aux règlements ;

[17] Puis, il est convenu que la présente décision ordonnera qu'une nouvelle inspection de l'Administrateur se tiendra, suivant un avis écrit du Bénéficiaire ou à tout autre moment opportun jugé par l'Administrateur en période de froid intense, afin de constater :

- A) Formation ou non de glace dans le comble ;
- B) Formation ou non de glace sur les surfaces vitrées des portes et des fenêtres ;
- C) Infiltration ou non d'air par la hotte de la cuisine ;

[18] Suivant cette nouvelle inspection, une nouvelle décision sera alors rendue sur ces points ;

POINT 13- MUR DE SOUTÈNEMENT ET NIVELLEMENT DU TERRAIN ARRIÈRE

[19] Le Bénéficiaire reconnaît que cet item n'est pas sujet du contrat de garantie et se désiste de ce point en arbitrage ;

POINT 9- ISOLATION AU SOUS-SOL

[20] Suivant mes constatations et de l'examen effectué avec les parties, je conclus que les bouchons sont isolés conformément aux règles de l'art ;

POINT 5-FENÊTRES AU SOUS-SOL

[21] Les quatre fenêtres au sous-sol sont de type quatre volets et coulissantes ;

[22] En vertu du règlement, un vice apparent doit être dénoncé à l'Administrateur du plan de garantie et à l'Entrepreneur dans un délai raisonnable ;

[23] C'est en janvier 2007 que monsieur Perry voit que les fenêtres du sous-sol ne sont pas munies de vitres thermos ;

[24] Puisque la dénonciation écrite est faite, le 17 décembre 2007 (pièce A-3), plus de 6 mois après sa découverte et qu'aucune explication ne m'a été donnée sur ce défaut de dénonciation dans le délai réglementaire, je dois rejeter cette demande ;

POINT 10 – DÉNIVELLATION DU PLANCHER DE LA CUISINE

[25] À l'aide d'un niveau, je constate qu'il n'y a pas de pente à cet endroit et que la céramique qui recouvre le plancher n'a aucune fissure ;

[26] La décision de l'Administrateur est bien fondée sur ce point ;

POINT 14- HAUTEUR DES FONDATIONS

[27] Suivant le témoin des bénéficiaires, Normand Godcharles, la profondeur du rehaussement est de plus de 4'6" ;

[28] Sans aucun désordre apparent ou autre preuve, je ne peux que rejeter la demande sur ce point ;

POINT 11-TEMPÉRATURE DE L'AIR À LA SORTIE DE L'ÉCHANGEUR D'AIR

[29] Suivant la demande des parties, j'ai suspendu le processus d'arbitrage sur ce dernier point et les parties m'informent s'être entendues sur ce point ;

[30] Ainsi, la décision donnera acte du fait que l'Entrepreneur paiera au Bénéficiaire, au plus tard le 6 avril 2009, une somme de 1 500\$;

POUR ET PAR CES MOTIFS

ACCUEILLE la demande d'arbitrage sur les points :

- 1) Fenêtre de la chambre en façade du rez-de-chaussée ;
- 2) Escalier menant au sous-sol ;

ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs sur ces items ;

DONNE ACTE du règlement intervenu aux points 8 (isolation de la trappe d'accès menant au comble) et 11 (température de l'air de la sortie de l'échangeur d'air) et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer, particulièrement, **ORDONNE** à l'entrepreneur de verser au bénéficiaire la somme de 1 500\$ avant le 6 avril 2009 ;

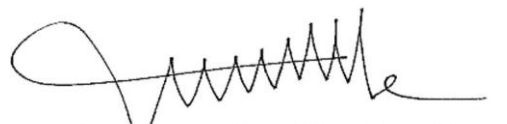
PREND ACTE du désistement de la demande d'arbitrage du bénéficiaire au point 13 de la décision du 26 juin 2008 et **RÉSERVE** les droits du bénéficiaire aux points 6,7 et 12 de la décision du 26 juin 2008 ;

Et **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder à une nouvelle inspection en période de froid intense et rendre une nouvelle décision sur ces items ;

REJETTE la demande d'arbitrage aux points 9 (isolation des bouchons au sous-sol), 10 (Dénivellation du plancher de cuisine) et 14 (Hauteur des fondations) comme conformes aux règles de l'art et non affectés de désordre ;

REJETTE la demande d'arbitrage au point 5 (fenêtre au sous-sol) comme étant une situation apparente et dénoncée tardivement à l'Administrateur ;

Le tout aux frais de l'Administrateur ;



JEAN MORISSETTE, arbitre

JEAN PERRY
NAWARD GODCHARLES
Pour les bénéficiaires

GAETAN LEMIEUX
9087-2722 QUÉBEC INC. (CONSTRUCTION G.S.)
Pour l'entrepreneur
3266 chemin Comtois
Terrebonne (Québec)
J6X 4H5

NORMAND PITRE
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC
Pour l'Administrateur
7400 boul. Les Galeries d'Anjou, bureau 200
Montréal (Québec)
H1M 3M2

Date d'audience : 30 mars 2009