

Le 16 avril 2003

ARBITRAGE  
EN VERTU DU RÈGLEMENT  
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

MONSIEUR JACQUES E. OUELLET  
ARBITRE

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)  
Dossier numéro PG 021104002

---

M. Michel Larivée

**Bénéficiaire - demandeur**

---

Le Groupe Ecotherme inc.

**Entrepreneur - intimé**  
Représenté par M. Guy Rioux

ET

LA GARANTIE QUALITE HABITATION

**Administrateur du plan de garantie**  
Représenté par M. Sylvain Beausoleil, Inspecteur-conciliateur

**Mis en cause**

**APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE**

## DÉCISION DE L'ARBITRE

### MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 18 novembre 2002.

### HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	4 novembre 2002
Réception du dossier	15 novembre 2002
Nomination	18 novembre 2002
Réception du mandat	18 novembre 2002
Réception du dossier	15 novembre 2002
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux, suivie d'une audition pour le 5 décembre 2002	29 novembre 2002
Envoi par télécopie d'un avis d'audition pour le 28 janvier 2003	15 janvier 2003
Envoi par télécopie d'un avis d'audition pour le 8 avril 2003	31 mars 2003
Arbitrage	8 avril 2003
Décision	16 avril 2003

### NOTES

Les séances d'arbitrage prévues pour le 5 décembre 2002 et le 28 janvier 2003, ont dues être ajournées en cours d'audition afin de permettre au demandeur de compléter la préparation de sa preuve. Toutefois, la visite des lieux fut faite le 5 décembre 2002.

## **CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES**

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage ainsi qu'à la nomination de l'arbitre.
- 2- Le demandeur ayant indiqué dans sa demande d'arbitrage qu'il portait en appel la décision numéro 1 de l'Inspecteur conciliateur telle qu'énoncée dans le rapport d'inspection de ce dernier en date du 17 octobre 2002, il est établi et convenu par les parties que cette décision n'est pas en litige. En effet, M. Sylvain Beausoleil avait statué dans ce rapport du 17 octobre 2002, que l'entrepreneur devait « procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché ».
- 3- La limite du mandat de l'arbitre consiste donc à statuer sur les points 4 et 5 du rapport identifié précédemment.
- 4- Le demandeur présentera lui-même sa cause. Il informe qu'il fera appel à M. Pierre Rhains, Conseiller technique, comme témoin. Aucune objection n'est soulevée à ce chapitre.
- 5- M. Sylvain Beausoleil représente le mis en cause. Il est accompagné de Me Eve-Marie Jodoin. Aucun témoin ne sera appelé.
- 6- M. Guy Rioux représente l'intimé et il n'appellera aucun témoin.

## **PREUVE, ARGUMENTATION ET DECISION**

[1] L'arbitre est contraint d'emblée de faire état du déroulement difficile des procédures d'arbitrage dans ce dossier.

[2] Le 5 décembre 2002, la visite des lieux est effectivement tenue. Cependant, l'audition prévue se termine rapidement. Le demandeur est accompagné de son témoin, M. Pierre Rhains, lequel dépose un rapport d'expertise relié aux décisions 4 et 5 du rapport du 17 octobre 2002, de l'Inspecteur conciliateur M. Beausoleil. Le mis en cause et l'intimé n'ayant pas obtenu copies de ce rapport préalablement à l'audition, comme le demandeur aurait dû faire selon les règles du Code de procédure civile du Québec, il fut décidé d'ajourner à une date ultérieure afin de permettre aux parties d'étudier le rapport et se préparer à questionner le témoin, suivant leur désir.

[3] Le 28 janvier 2003, reprise de la séance ajournée au préalable. Le témoin Rhains n'est pas là pour l'interrogatoire. Par contre, le demandeur exhibe un rapport rédigé par messieurs J.R. Ramsey et Francis Sauvé de la firme Ventilation Maximum, suite à une inspection qu'ils firent au domicile du demandeur le 5 décembre 2002. Même si ceci était relié à la décision 1 du mis en cause, celui-ci ainsi que l'intimé auraient aimé en discuter avec les auteurs, mais ils n'étaient pas là. Devant tout ceci, l'audition est de nouveau ajournée.

[4] L'arbitrage ne reprend que le 8 avril 2003, le demandeur alléguant sans cesse des difficultés à rejoindre ses témoins et prétextant finalement que de toute façon les travaux de réparation ne

pourraient être effectués que plus tard à la fin du printemps ou à l'été.

[5] Par ailleurs, les autres parties impliquées manifestent une certaine impatience devant la longueur des procédures. L'arbitre talonne le demandeur afin d'obtenir une date propice. En vain, et finalement l'arbitre établit la date du 8 avril 2003.

[6] Le demandeur revient à la charge, prétextant que son principal témoin, M. Rhains, serait en voyage à Paris ce jour-là. L'arbitre l'informe alors qu'il irait quand même de l'avant le 8 avril 2003, à moins que le demandeur réussisse à obtenir l'assentiment des autres parties pour une remise; ce qu'il ne réussit pas.

[6] Le 8 avril 2003, l'arbitrage peut se poursuivre. Le demandeur avait convoqué messieurs Ramsey et Sauvé. Tous les intervenants acceptèrent de discuter leur rapport, dans l'optique de trouver un terrain d'entente sur le point 1 du rapport du 17 octobre 2002 de M. Beausoleil.

[6] Quand on en vient aux décisions 4 et 5 du même rapport, après le départ des deux experts, le demandeur fait référence aux documents déjà déposés, incluant le rapport de M. Rhains, mais aucune discussion n'est permise là-dessus, vu l'absence de cet expert.

[7] Vis-à-vis le point 4 du rapport du 17 octobre 2002, le demandeur dépose copies d'une décision arbitrale rendue le 4 novembre 2000, par Me Régis Rémillard, et impliquant entre autres, le mis en cause dans la cause qui nous occupe. Le demandeur allègue que ceci constitue jurisprudence, affirmant qu'il s'agit de situations et de problèmes similaires

[8] Le mis en cause a tôt fait de répliquer et d'arguer que les deux situations étaient différentes. Le problème dont il est question dans le cas de jurisprudence, était relié à une déficience lors de la construction; alors que le cas qui nous occupe, en est un de dégradation des équipements, la construction de cette maison datant de 1999.

[9] Vis-à-vis le point 5 du même rapport, le demandeur affirme d'emblée que, si les portes et les fenêtres avaient été installées « comme il faut », ce ne serait pas arrivé. Il produit, en outre, des photographies et un document publié par le « Vinyl Siding Institute » intitulé : Parement de vinyle, Guide d'installation. Encore une fois, le mis en cause réplique en faisant reconnaître par le demandeur que les photographies de fenêtres produites ne sont pas de sa maison, mais bien de celle de sa voisine. En plus, l'intimé M. Rioux fait reconnaître au demandeur que les parements de la dite maison sont fabriqués en vinyle, alors que les siennes sont faits avec de l'aluminium. Et le mis en cause ajoute que le demandeur aurait dû produire au lieu un Guide d'installation pour parement d'aluminium, ce qui est différent et plus pertinent.

[10] N'ayant rien d'autre à produire, si ce n'est quelques remarques désobligeantes et des menaces à peine voilées d'aller devant les tribunaux et être un vrai « pit bull », le demandeur conclut ce qui somme toute s'avèrent être une preuve et une argumentation déficientes.

[11] Le mis en cause termine en produisant en liasse quatre fiches techniques émises, selon les cas, par la SCHL-Canada, la Société d'habitation du Québec, l'Association de la construction du Québec, Qualité Habitation, ainsi qu'un extrait du Code de la construction, portant sur l'installation des solins et celle de membrane de revêtement intermédiaire.

[12] Enfin, le mis en cause émet l'opinion que le présent arbitrage n'était pas justifié et que, si l'on considère comment il s'est déroulé, il ne devrait y avoir que très peu de raisons pour qu'il ait à en assumer les frais.

## **CONCLUSION**

[13] L'arbitre rejette totalement et intégralement l'appel du demandeur. La prépondérance de la preuve en faveur du mis en cause est tellement flagrante qu'il n'y a aucune hésitation à la reconnaître. Le demandeur a dénié les opportunités qui s'offraient à lui d'améliorer ses arguments et sa prestation. Ni le mis en cause, ni l'intimé n'ont manifesté une attitude oppressante et un comportement agressant à son égard. Il aurait pu le reconnaître et l'apprécier. Il en a décidé autrement; point n'est besoin d'insister davantage.

[14] L'arbitre accueille en partie le plaidoyer du mis en cause en ce qui a trait au départage des coûts de l'arbitrage, en conformité avec l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il statue que le mis en cause et le demandeur devront payer à part égale ( 50% / 50% ) le compte des coûts d'arbitrage que dressera l'organisme d'arbitrage SORECONI.

Montréal, ce 16 avril 2003

Jacques E. Ouellet, arbitre