

Régie du Bâtiment

Plan de garantie n° : 052499

Soreconi

Société pour la résolution
des conflits inc.
Dossier 050310001

Donald Laliberté
et
Maria Serra
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Les entreprises Réjean Goyette inc.
Entrepreneurs - défendeurs

et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.
Administrateur

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

Arbitre
Jean Dionne
800, René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal (Québec) H3B 4V7

Identification des parties :

Bénéficiaires

Daniel Laliberté
et
Maria Serra
175, rue Laurent
Le Gardeur QC

c.

Entrepreneur

Les entreprises Réjean Goyette inc.
544A, rue Notre-Dame
Repentigny QC J6A 2T8

et

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou QC H1M 1S7

Daniel Laliberté
et
Maria Serra
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Les entreprises Réjean Goyette inc.
Entrepreneur – défendeur

et

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
Administrateur

DÉCISION

1. Les bénéficiaires ne sont pas satisfaits de la décision de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. qui a rejeté leur plainte quant aux malfaçons qui affectent leur maison;
2. Ils ont décidé de soumettre leur litige à un arbitre conformément au contrat de garantie;
3. La séance d'arbitrage a eu lieu le 16 juin 2005 à la résidence des bénéficiaires. Étaient présents, les bénéficiaires, André Bérard, expert des bénéficiaires, Réjean Goyette et Tony Vareno, représentant de l'entrepreneur, et Michel Hamel, représentant de l'administrateur qui fut le conciliateur dans le dossier;
4. Le conciliateur a déposé son rapport où il a constaté le règlement intervenu entre les parties quant à certaines plaintes des bénéficiaires, ordonné à l'entrepreneur d'exécuter certains travaux et a rejeté plusieurs des griefs;
5. Le motif de ces refus repose sur les articles 3.1 et 3.2 du contrat de garantie qui se lisent ainsi :

Article 3.1 : « La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. parachèvera les travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrite au moment de la réception ou tant que le bénéficiaire n'a pas aménagé dans les trois (3) jours qui suivent la réception »;

Article 3.2 : « Malfaçons : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices et les malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou tant que le bénéficiaire n'a pas aménagé dans les trois (3) qui suivent la réception »;

6. Les bénéficiaires ont admis qu'ils n'ont pas dénoncé par écrit diverses malfaçons qu'ils ont constatées en prenant possession de la maison;
7. Ils ont communiqué par téléphone avec la vendeuse de l'entrepreneur avec qui ils ont fait affaire, Mme Chantal Gagnon. Ils ont énuméré les divers problèmes constatés. Mme Gagnon aurait mentionné qu'elle s'en occupait;
8. Malheureusement pour les bénéficiaires, ce n'est pas ce que prévoit le contrat de garantie. En effet, tel qu'il est mentionné, il faut que la dénonciation soit faite par écrit;
9. Il y a un motif pour cette exigence : en plus d'éviter les malentendus suscités par des conversations, il faut que les deux parties, soit les bénéficiaires et l'entrepreneur, constatent ensemble ces malfaçons sans cependant que l'entrepreneur reconnaisse nécessairement sa responsabilité mais au moins que ces problèmes ont été notés;
10. D'ailleurs les bénéficiaires sont mal placés pour se plaindre maintenant de la situation. Ils ont en effet signé le formulaire dès la prise de possession le 1 juillet 2004 où ils ont décrit les éléments à parachever ainsi que ceux à corriger et à réparer.
11. Pourquoi n'ont-ils pas ajouté les points qu'ils soulèvent maintenant?
12. Les bénéficiaires demandent le remboursement des frais payés à leur expert. Vu qu'ils n'ont pas eu gain de cause sur aucun des aspects de la réclamation, cette demande est rejetée;
13. Dans les circonstances et considérant l'article 2.3.4 de la section c) du contrat, et la bonne foi évidente des bénéficiaires, il m'apparaît raisonnable de faire supporter par les bénéficiaires une partie des coûts de l'arbitrage, soit 115 \$, et l'autre partie, par l'administrateur;
14. Par ces motifs, je rends la décision suivante :

REJETTE la demande des bénéficiaires;

DÉPARTAGE le coût de l'arbitrage en partie par les bénéficiaires, soit 115 \$, et l'autre partie par l'administrateur.

Et j'ai signé à Montréal ce 28^e jour de juin 2005

Jean Dionne
Arbitre

RÉSUMÉ

L'omission de remplir un avis écrit des malfaçons apparentes lors de la réception de l'immeuble entraîne le rejet de la demande.

Les frais d'expertise sont habituellement accordés lorsque le bénéficiaire a gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation.