
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
Dossier CCAC S08-150201-NP

Marie-Josée Fournier & Guy Laporte

c.

Les constructions Imco inc.

et

**La garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.**

COMPARAISSENT :

Pour Marie-Josée Fournier & Guy Laporte

le «Bénéficiaire » :

**Mme Marie-Josée
Fournier & M Guy Laporte**

**Pour Les constructions Imco inc.
«l'Entrepreneur » :**

M Michel Landry

**Pour La garantie des bâtiments
résidentiels neufs de l'APCHQ inc.**

« l'Administrateur » :

Me François Laplante

ARBITRE :

Me Jean MORIN

LIEU DE L'AUDIENCE :

Québec

DATE DE L'AUDIENCE :

22 avril 2008

DATE DE LA SENTENCE ARBITRALE :

10 octobre 2008

SENTENCE

Faits

[1] Le Bénéficiaire a signé, avec l'Entrepreneur, le 17 janvier 2007, un contrat préliminaire pour la construction d'une résidence unifamiliale devant porter le numéro domiciliaire 1158 Gérard Dion, Québec, (Québec), G1X 5H9, ci-après nommée « l'Immeuble ».

[2] La Déclaration de réception du bâtiment a été signée, par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, le 4 mai 2007 et elle fait mention de plusieurs déficiences.

[3] Suite à différentes plaintes du Bénéficiaire, monsieur Jacques Breault, à l'emploi de l'Administrateur, a effectué l'inspection de l'Immeuble, le 8 août 2007.

[4] Le 27 août 2007, monsieur Jacques Breault a déposé son rapport, statuant sur 48 points de la demande du Bénéficiaire, dont 25 en faveur de celui-ci.

[5] Le 17 septembre 2007, le Bénéficiaire a adressé une lettre à l'Administrateur dans laquelle il exprime son désaccord avec certaines des conclusions de l'inspecteur.

[6] Le 17 septembre 2007, l'Administrateur répond au Bénéficiaire en lui rappelant que la procédure appropriée en cas de désaccord est la soumission du différend à l'arbitrage.

[7] Le 17 septembre 2007, l'Administrateur demande au Bénéficiaire de signer une convention de dépôt en fideicommiss d'une somme de 5000\$, dont il fournit le projet. La signature de cette convention serait une condition préalable à l'exécution des travaux, considérant le litige existant entre les parties.

[8] Le 14 janvier 2008, monsieur Yvan Gadbois, à l'emploi de l'Administrateur, dépose un rapport additionnel d'inspection suite à l'inspection de l'Immeuble qu'il a faite 5 décembre 2007.

[9] Le 15 février 2008, le Bénéficiaire adresse une demande d'ouverture de dossier d'arbitrage au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial.

Conclusions du rapport et prétentions

[10] Le rapport d'inspection du 14 janvier 2008 mentionne huit déficiences et, pour chacune d'elle, l'entrepreneur est sommé de procéder à l'exécution des travaux appropriés, soit :

8. le remplacement d'une trappe de sortie d'air de la salle à manger;
10. le remplacement d'une latte du plancher de bois à la droite du foyer;
17. la construction d'une cloison au sous-sol, incluant son recouvrement de gypse, pour le séparer de l'espace sous le garage;
5. le positionnement « à l'équerre » de la sortie d'extraction de gaz du foyer;
9. la mise en service du système de climatisation;
13. l'élimination des marques dans les vitres de la porte d'accès à la chambre;
24. le remplacement du panneau de finition au fond de la vanité de la chambre des maîtres; et
25. la remise en place de la pellicule pare-vapeur sur le pourtour des fenêtres par lesquelles une infiltration d'eau s'était produite.

[11] Le Bénéficiaire ne conteste pas les conclusions du rapport mais il déplore la mansuétude dont a fait preuve l'Administrateur à l'endroit de l'Entrepreneur en lui accordant des délais que le Bénéficiaire considère inappropriés.

[12] Le Bénéficiaire demande toutefois le remplacement de la sortie d'extraction de gaz (point 5) plutôt que son simple repositionnement et l'application de crépis aux endroits où l'enduit se décolle afin que cessent les infiltrations d'eau.

[13] Le Bénéficiaire demande également le remboursement de certains frais, notamment une facture d'Hydro Québec.

[14] Le Bénéficiaire reconnaît avoir refusé de signer la convention de dépôt parce que cette somme est déjà détenue en fidéicommiss par le notaire instrumentant et parce qu'une partie de cette somme devrait lui être remise en remboursement de certains frais.

Preuve

[15] Le Bénéficiaire ne fait aucune preuve expliquant la nécessité de remplacer la sortie de gaz. Il ne contredit pas non plus le rapport du 14 janvier 2008 dans lequel l'inspecteur relate l'affirmation du Bénéficiaire à l'effet que « le crépi fut appliqué et qu'aucune infiltration n'a été observée depuis ». L'essentiel de sa preuve consiste en fait à exposer des doléances fondées sur ses prétentions de non respect des délais, de désinvolture de l'Entrepreneur à son endroit, de laxisme de l'Administrateur et de son désaccord vis-à-vis la décision de celui-ci d'accorder une « deuxième chance » à l'Entrepreneur.

[16] L'Administrateur rappelle l'utilité de la convention de dépôt en fidéicommiss qui fixe les droits et les obligations de chacun des intervenants, par opposition à la simple détention de sommes en fidéicommiss, sans convention.

[17] L'Administrateur rappelle que la demande de remboursement de frais, adressée par le Bénéficiaire, a été rejetée dans le rapport du 27 août 2007 et qu'aucune demande d'arbitrage n'a alors été déposée.

[18] Relativement à la réfection de l'enduit de crépi, l'Administrateur souligne que le fait

Conclusion et ordonnance

[20] Il appartient au Bénéficiaire, en sa qualité de demandeur, de faire une preuve prépondérante de ses affirmations, par rapport à la preuve de l'Administrateur. C'est sur le Bénéficiaire que repose le fardeau de la preuve.

[21] Le Bénéficiaire n'a pas fait la preuve de la nécessité de remplacer la sortie de gaz. De plus, il n'a pas contesté le rapport d'inspection du 14 janvier 2008 relativement à l'absence de fuite. Il faut en déduire que l'effritement du crépi et les fuites dont le Bénéficiaire fait état sont postérieurs à la rédaction du rapport et que, de ce fait, ils ne peuvent être l'objet de la présente décision, la juridiction de l'arbitre se limitant aux conclusions du rapport d'inspection.

[22] Le Bénéficiaire n'a également pas fait la preuve de la légitimité de ses réclamations monétaires en fonction des dispositions du Plan de garantie de l'Administrateur.

[23] Enfin, le Bénéficiaire n'a pas non plus justifié, d'une manière juridiquement convaincante, son refus de signer la convention de dépôt en fidéicommiss; la

pertinence de l'encadrement qu'elle procure n'étant de ce fait pas remise en question.

[24] Il faut enfin comprendre que la demande du Bénéficiaire s'explique par son exaspération face aux délais écoulés sans que les travaux ne soient complètement réalisés.

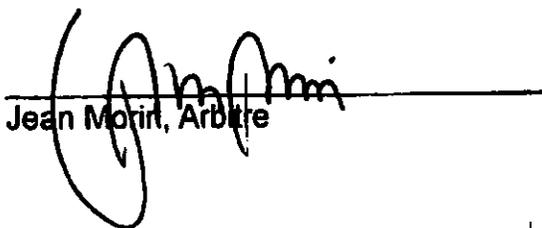
[24] L'Administrateur explique, quant à ces délais, que le règlement ne contient pas de disposition explicite à cet égard. Également, quant à sa décision d'accorder une « deuxième chance » à l'Entrepreneur, l'Administrateur la justifie par l'efficacité d'une telle démarche. Elle serait plus simple et plus rapide que l'octroi d'un mandat à un autre entrepreneur.

POUR CES MOTIFS :

- il est ordonné au Bénéficiaire de signer la convention de dépôt en fidéicommiss;
- il est ordonné à l'Entrepreneur d'exécuter, dans les règles de l'art, tous les travaux requis au rapport d'inspection du 14 janvier 2008 et de compléter ces travaux dans les trente (30) jours de la signature par le Bénéficiaire de la convention de dépôt en fidéicommiss;
- il est ordonné à l'Administrateur, faute par l'Entrepreneur de réaliser les travaux de la manière et dans le délai ci-dessus, de faire effectuer ces travaux, sans délai, par un autre entrepreneur, sans frais pour le Bénéficiaire.

Par ailleurs, considérant que le Bénéficiaire a raison de déplorer les délais d'exécution des travaux, les frais de l'arbitrage seront supportés en totalité par l'Administrateur.

Québec, le 10 octobre 2008.


Jean Morin, Arbitre