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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

ENTRE : **JASON ELDRIDGE;**
(ci-après « le Bénéficiaire »)
9134-5223 QUÉBEC INC.;
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC : S11-100601-NP

DÉCISION

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire : Me Rock Séguin
Monsieur Jason Eldridge
Monsieur Vincent Arcobelli, ingénieur

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : Me Stéphane Paquette
Madame Johanne Tremblay T.P.
inspecteur-conciliateur

Date de la Décision : 5 mars 2012

Identification complète des parties

Bénéficiaire :

Monsieur Jason Eldridge
194, rue des Boisés de Rigaud
Rigaud (Québec) J0P 1P0

Et son procureur :
Me Rock Séguin

Entrepreneur:

9134-5223 Québec Inc.
Monsieur Paul Cressaty
2091, avenue Bédard
Saint-Lazare (Québec) J7T 2E5

Administrateur :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs
de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

Et son procureur :
Me Stéphane Paquette

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 12 octobre 2011.

Liste des admissions

- A) Il s'agit d'un bâtiment résidentiel neuf non détenu en copropriété aussi connu et désigné comme étant 194, rue des Boisés de Rigaud, Rigaud, province de Québec;
- B) Réception du bâtiment fut en date du ou vers le 17 janvier 2011 et réception par l'Administrateur des réclamations écrites du Bénéficiaire furent les 6 décembre 2010, 14 et 30 mars 2011;
- C) Suivant une inspection du 7 juillet 2011, une Décision fut rendue par l'Administrateur, sous la plume de Madame Johanne Tremblay, T.P. et porte date du 19 septembre 2011 (la Décision);
- D) La Décision comporte soixante-trois (63) postes de réclamation :
 - i. l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires à l'égard des points 1 à 32 et;
 - ii. considère irrecevable la demande de réclamation du Bénéficiaire pour les points 32 à 63 inclusivement;
- E) Le Bénéficiaire, sous la plume de son procureur (Me Rock Séguin) conteste la Décision de l'Administrateur à ne pas reconnaître les points 32 à 63 inclusivement, i.e. cette demande d'arbitrage porte la date du 6 octobre 2011;
- F) Aucune objection préliminaire n'est formulée par quelque partie que ce soit, juridiction est acquise et l'audience s'ouvre le jeudi 1^{er} mars 2012 à 9 :30 heures am au Palais de justice de Salaberry-de-Valleyfield (en salle 7);
- G) Fait à noter que l'Entrepreneur n'est plus accrédité auprès de l'Administrateur, n'a plus de licence et/ou permis de la Régie du bâtiment du Québec, l'entreprise n'appert connaître aucune activité commerciale telle qu'elle soit et bien que dûment convoquée, est absent à l'ouverture de l'enquête et audition le jeudi 1^{er} mars 2012.

Décision

[1] Jeudi 1^{er} mars 2012 à 9 :30 heures am en salle 7 du Palais de justice de Salaberry-de-Valleyfield et en ouverture d'enquête, les parties par le biais de leur procureur, ont requis et obtenu suspension du processus d'enquête et audition annonçant que des pourparlers avaient cours dans le but de procéder à un certain

émondage au niveau de la preuve, ce à quoi le tribunal a acquiescé non pas après avoir précisé que les parties sont maîtres de leur dossier et que le tribunal demeurera sur place, disponible afin d'intervenir au besoin afin d'assurer saine gestion de l'instance et, en tant que soit possible, collaborer;

- [2] Ré-ouverture de l'enquête à 11 :45 heures am, constat d'un règlement que les parties ont requis que le soussigné consigne puisque le Règlement comporte plusieurs volets synallagmatiques;

Après avoir pris connaissance des procédures, après avoir entendu les arguments des parties et surtout sur demande conjointe des parties, le Tribunal d'arbitrage rend la Décision suivante :

- [3] Sous réserve d'une preuve à venir d'un versement de quarante-cinq mille dollars (45 000 \$), un versement du Bénéficiaire à l'Entrepreneur qui fut fait en août 2010, l'Administrateur reconnaît que le Bénéficiaire ne doit aucune somme d'argent à l'Entrepreneur :

- [3.1] considérant que l'Administrateur soit ne désire que cette reconnaissance acquière force de Loi avant que ne lui soit soumis les documents qui lui permettront d'apprécier qu'il y a bel et bien eu paiement et considérant que le Bénéficiaire n'entend être à la merci de ce qui pourrait possiblement être caprice(s) de l'Administrateur, il a été requis et le soussigné accepte de conserver juridiction advenant qu'il soit nécessaire de faire trancher sur le caractère suffisant / adéquat de la preuve de ce versement;

Suite à un complément de preuve soumis par le Bénéficiaire à l'Administrateur, pièces et documents (et/ou preuves) qui furent soumis post-décision source du présent arbitrage, l'administrateur reconnaît en partie certaines des demandes et/ou postes de réclamations du Bénéficiaire en l'égard des points suivants et sujets aux précisions, attermoiements et/ou limites qui suivent.

Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension et repérage des engagements qui suivent, le soussigné suivra l'ordre chronologique (en y faisant référence) des points repris à la Décision source de l'Administrateur.

- [4] Parachèvement de l'installation des gouttières et de leur descente (*point 32*) :

- [4.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

- [4.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs;

[5] Parachèvement du mur porteur (*point 35*) :

[5.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[5.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place mais uniquement pour réaliser les travaux correctifs à tous endroits où il est permis de constater l'absence du «rim board»;

[6] Parachèvement de l'escalier du sous-sol (*point 36*) :

[6.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[6.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs mais uniquement pour la main courante;

[7] Déficience d'installation de ventilateur «*Maximum*» (*point 39*) :

[7.1] sous réserve du ou des recommandations à venir du manufacturier installateur «Ventilation Maximum Inc.» et de toute(s) possible(s) recommandation(s) de ce dernier, l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et donc, s'il y a lieu, les correctifs requis seront apportés et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[7.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs requis s'il y a lieu;

[8] Déficience dans l'installation des ouvertures du sous-sol (*point 40*) :

[8.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[8.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs, l'Administrateur ayant d'ailleurs précisé

sur ce point qu'il s'agira du remplacement des cinq (5) fenêtres au sous-sol;

[9] Déficience du garde-corps de la véranda (*point 46*) :

[9.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[9.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs;

[10] Parachèvement des accessoires de salle de bain (*point 47*) :

[10.1] l'Administrateur accueille, en partie, la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation partiellement couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[10.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs sous réserve d'atermoiements suivants;

[10.2] l'Administrateur s'engage uniquement à installer les accessoires de salle de bain en autant qu'ils soient fournis, en temps utile, par le Bénéficiaire;

[11] Parachèvement de l'installation de l'aspirateur central (*point 48*) :

[11.1] l'Administrateur accueille, en partie, la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir;

[11.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs sujets à l'atermoiemement suivant;

[11.2] l'Administrateur s'engage uniquement à installer l'aspirateur central (sujet aux faits que les composantes seront fournies par le Bénéficiaire) et que, de façon subsidiaire et en tant que soit possible, l'Administrateur adressera les correctifs d'usages pouvant être rendus utiles ou nécessaires résultant de l'installation de l'aspirateur central;

[12] Pignon des toits ne sont pas correctement étayés (*point 51*) :

[12.1] l'Administrateur accueille, en partie, la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne, en partie, suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation partiellement couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[12.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs sujets à l'atermoisement suivant;

[12.1.2] le(s) fascia(s), le(s) sofite(s) et l'aluminium devront être retiré et par la suite, reposé par les Bénéficiaires;

[13] Déficience de la porte principale (*point 58*) :

[13.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir;

[13.1.1] l'Administrateur interviendra en ces lieux et place pour réaliser les travaux correctifs sujets à l'atermoisement suivant :

[13.1.2] le Bénéficiaire s'engage à retirer et à reposer le revêtement extérieur au pourtour de la porte principale;

[14] Demande de détails sur l'acier d'armature (*point 61*) :

[14.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[14.1.1] l'Administrateur s'engage à vérifier s'il y a de l'armature dans les six (6) colonnes de béton sous la véranda arrière et s'il y a absence d'armature :

[14.1.2] l'Administrateur s'engage à remplacer ces colonnes (avec des colonnes qui contiennent de l'armature) et que ces colonnes soient ancrées conformément aux règles de l'art;

[15] Demande de fournir les clés de toutes les portes (*point 63*) :

[15.1] l'Administrateur accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires, donne suite à la réclamation du Bénéficiaire, considère la demande de réclamation couverte par le plan de garantie et requerra de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis et à défaut pour l'Entrepreneur d'intervenir :

[15.1.1] l'Administrateur s'engage à changer les barilletts et fournir de nouvelles clés;

[16] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et vu que le Bénéficiaire a obtenu, en tout ou en partie, gain de cause, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE, en partie, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

PREND ACTE du Règlement entre les parties et réitère pour valoir comme ci-ici haut aux conclusions au long les paragraphes [4] à [15] ci-haut et, à défaut par l'Entrepreneur d'intervenir, ordonne à l'Administrateur d'intervenir en ces lieux et place (de l'Entrepreneur) pour réaliser les travaux et correctifs (objet des paragraphes [4] à [15]) en fonction des termes, conditions et limites prévus au contrat de garantie;

DE BENE ESSE,

CONSERVE juridiction advenant qu'il soit nécessaire de faire trancher sur le caractère suffisant / adéquat de la preuve du versement par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur (en août 2010) de la somme de quarante-cinq mille dollars (45 000 \$).

LE TOUT avec dépens contre l'Administrateur.

Montréal, le 5 mars 2012

(s) Michel A. Jeannot

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / CCAC