

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02*

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Entre

Syndicat des copropriétés des Villas Rouville
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

9005-3380 Québec Inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie Qualité Habitation inc.
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 66198-4095
N° dossier CCAC : S11-121301- NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Mme Raymonde Bélanger
Pour l'entrepreneur :	M. Benoit Luneau
Pour l'administrateur :	Me Racicot
Date(s) d'audience :	11 mai 2012
Lieu d'audience :	St-Jean Baptiste de Rouville
Date de la décision :	14 mai 2012

Identification des parties

Bénéficiaires

Syndicat des copropriétés des Villas Rouville
a/s Mme Raymonde Bélanger
1545, rue St-Simon
Ste-Madeleine, Québec
J0H 1S0

Entrepreneur

9005-3380 Québec inc./Société de construction du Québec,
personne morale légalement constituée, dont le principal établissement est situé au
1910, boul. Taschereau, Lemoine, Québec
J4P 3N2

Administrateur

La Garantie Qualité Habitation Inc.
9200, boul. Métropolitain est
Montréal (Québec)
H1K 4L2

Historique du dossier

31 mars 2010 :	Le syndicat de copropriété est légalement constitué devant notaire
20 avril 2010 :	Fin des travaux des parties communes
15 juillet 2010 :	Réception des parties communes
27 mai 2011 :	Réclamation écrite
13 octobre 2011 :	Inspection des lieux
15 novembre 2011 :	Décision de l'Administrateur
13 décembre 2011 :	Demande d'arbitrage
14 décembre 2011 :	Nomination de l'arbitre
16 avril 2012 :	Convocation des parties à l'audience
11 mai 2012 :	Visite des lieux et audience
14 mai 2012 :	Sentence arbitrale

- [1] À la visite des lieux, et à l'audience, sont présentes les personnes suivantes :
- Mme Bélanger, représentante du syndicat
Mme Rébecca Allard, une copropriétaire
M. Luneau, représentant de l'Entrepreneur
Me Racicot, procureur de l'Administrateur
M. Robillard, inspecteur-conciliateur de l'Administrateur
- [2] En début d'audience, la représentante du syndicat de copropriété explique qu'il y a deux points en litige, à savoir :
- 1) défauts dans le recouvrement de vinyle extérieur
 - 2) pentes négatives du terrain.
- [3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater des défauts dans l'installation du vinyle extérieur du bâtiment.
- [4] Dans sa décision du 15 novembre 2011, l'Administrateur de la Garantie avait donné raison au Bénéficiaire sur ce point.
- [5] L'Entrepreneur affirme qu'il est prêt à effectuer les réparations, qu'il a même acheté le matériel requis, mais qu'il n'a pas encore fait les réparations car il attend le dénouement de l'arbitrage pour faire tous les travaux en même temps.
- [6] L'arbitre soussigné prend note de l'engagement de l'Entrepreneur à faire les travaux requis selon les règles de l'art.
- [7] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que la pente du terrain en avant et sur les côtés du bâtiment est positive et éloigne donc l'eau du bâtiment.
- [8] À l'arrière du bâtiment, la pente est également positive, favorisant l'écoulement de l'eau loin du bâtiment, sauf près des murs de fondation de certaines unités en copropriété, où l'on peut constater une légère dénivellation du terrain à partir d'environ 2 pieds vers le bâtiment.

- [9] Selon l'Entrepreneur et l'inspecteur de la Garantie, ce dénivellement serait dû à la compaction naturelle du terrain près des fondations.
- [10] Pour plusieurs unités, les propriétaires ont construit une terrasse au sol de sorte qu'il n'est pas possible de constater s'il y a dénivellement ou non près du bâtiment.
- [11] Bien que cela ne fasse pas partie du présent arbitrage, l'Entrepreneur a dû creuser à la main près des fondations pour installer des margelles et le tout a été remblayé à la main.
- [12] Selon l'inspecteur de la Garantie, il est normal qu'un remblai meuble fait à la main se compacte par la suite, ce qui explique cette légère dénivellation.
- [13] L'article 12 du règlement sur le plan de garantie prévoit :
12. Sont exclus de la garantie
- 1°
- 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, tels les fissures et les rétrécissements
- 3° les réparations rendues nécessaires par la faute des Bénéficiaires tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le Bénéficiaire.
- [14] Après avoir visité les lieux et entendu les témoignages, l'arbitre soussigné conclut qu'aux unités où il a constaté une légère dénivellation, il s'agit d'un comportement normal des matériaux donc exclus de la garantie; pour les autres unités, l'ajout de terrasse empêche tout constat, ce qui a pour conséquence que la garantie ne s'applique pas non plus.
- [15] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que lorsque le Bénéficiaire n'a pas gain de cause, l'arbitre doit partager les coûts entre l'Administrateur et les Bénéficiaires.

[16]

Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que le Bénéficiaire doit assumer, à titre de frais d'arbitrage, une somme équivalente aux frais prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

En conséquence, l'arbitre soussigné

-PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de réparer le revêtement de vinyle

-MAINTIENT la décision de l'Administrateur concernant la pente du terrain

-CONDAMNE le syndicat de copropriété à payer une somme de 80.00 \$ à titre de frais d'arbitrage

-CONDAMNE l'Administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre