
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **LOUISE DIAMOND MORIN
JEAN-MARIE MORIN**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

**9131-7230 QUÉBEC INC.
(LES HABITATIONS VAUDRY)**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 100104001

No. de Bâtiment:

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Jean-Marie Morin
Madame Louise Diamond Morin
Monsieur Steve Brunelle
Monsieur Maxime Morin

Pour l'Entrepreneur : Me Bodgan Draghia
Madame Gabrielle Thibodeau, stagiaire
Monsieur Paul-Édouard Martin
Monsieur Martin Turcotte

Pour l'Administrateur : Me Élie Sawaya
Monsieur François Lalancette

Date d'audience : 24 janvier 2011
Lieu d'audience : Palais de Justice St-Jean-sur-Richelieu
109, rue Saint-Charles
Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec

Identification complète des parties

Bénéficiaire : Madame Louise Diamond Morin
Monsieur Jean-Marie Morin
24, rue de la Vieille Forge
St-Mathias-sur-Richelieu (Québec) J3L 0C8

Entrepreneur: 9131-7230 Québec Inc.
(Les habitations Vaudry)
Monsieur Paul-Édouard Martin
920, rue Claude de Ramesay
Marieville (Québec) J3M 1N9

Administrateur : La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs
de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur :
Me Élie Sawaya
Savoie Fournier

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 11 mai 2010.

Historique du dossier :

17 mars 2010 :	Décision de l'Administrateur;
1 ^{er} avril 2010 :	Demande d'arbitrage des bénéficiaires;
11 mai 2010 :	Notification de la demande d'arbitrage;
18 mai 2010 :	Correspondance reçue des procureurs de l'entrepreneur;
16 août 2010 :	Correspondance de <i>SORECONI</i> aux parties;
19 août 2010 :	Réception du cahier de pièces de l'administrateur;
13 septembre 2010 :	Correspondance de l'arbitre aux parties;
13 septembre 2010 :	Correspondance disponibilité conférence préparatoire;
13 septembre 2010 :	Correspondance confirmation appel conférence;
30 septembre 2010 :	Correspondance date et endroit de l'audience;
22 novembre 2010 :	Correspondance reçue de l'entrepreneur;
6 décembre 2010 :	Audience;

Objection préliminaire

Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'Arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 8:30 le 8 décembre 2010.

L'enquête débute par une visite du site et se complète par une vacation au Palais de justice de Saint-Jean-sur-Richelieu en salle 1.06.

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

Points en litige

- [1] Je rappelle que la demande d'arbitrage recoupe deux (2) décisions de l'Administrateur, une première en date du 8 février 2010 et une seconde en date du 17 mars 2010.
- [2] La demande d'arbitrage vise deux (2) seuls points : **«Système de ventilation de mécanique»**, objet de la décision du 8 février 2010, et second point, **«Revêtement de plancher en lattes de bois franc»**, objet de la décision du 17 mars 2010.

Les deux (2) décisions sont sous la plume de François Lalancette, pour l'Administrateur.

Admission

- [3] Le bâtiment est :
 - [3.1] une unité résidentielle non-détenue en copropriété;
 - [3.2] habitée par les Bénéficiaires depuis leur réception du bâtiment en date du et/ou vers le 1^{er} juin 2009;
 - [3.3] la première réclamation écrite (des Bénéficiaires à l'Administrateur) est en date du 24 août 2009.
- [4] Valeur en litige : plus de 15 000,00\$ mais inférieur à 30 000,00\$

Ouverture d'enquête, analyse et jugé

- [5] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension ainsi que repérage des différents commentaires sur les points soulevés, je me permettrai d'adresser les prochains passages dans l'ordre d'antériorité.

Système de ventilation mécanique (point 1 de la décision du 8 février 2010)

- [6] Il ressort de la preuve testimoniale (non contredite) que :
- [6.1] les Bénéficiaires, premiers occupants de la maison, s'en sont porté acquéreurs de l'Entrepreneur alors que cette dernière (la résidence) était déjà construite;
 - [6.2] cette propriété était, originalement, équipée de plinthes de chauffage électrique;
 - [6.3] les promettant acquéreurs (Bénéficiaires à l'instance) ont requis, avant prise de possession, le remplacement de ce système de chauffage par un système à air pulsé.
- [7] À l'époque et parce que le système de chauffage était par biais de plinthes électriques, l'échangeur d'air était autonome. Dans le cadre de la conversion d'un système de chauffage électrique à un système de chauffage central à air pulsé, le sous-entrepreneur chargé par l'Entrepreneur de faire la conversion a aussi changé l'échangeur d'air autonome par un échangeur d'air tributaire du système de chauffage central à air pulsé.
- [8] Les Bénéficiaires nous représentent (puisque cet échangeur d'air n'est plus autonome, donc tributaire du système de chauffage à air pulsé) que cet appareil ne peut être mis hors fonction sans interruption de chaleur en hiver et inversement sans la perte de climatisation en été et que ceci leur cause préjudice.
- [9] En cours d'enquête, est venu témoigner Monsieur Turcotte, représentant de la compagnie Écono-Centre (sous-contractant en ventilation et l'entreprise qui a procédé à l'installation du système de chauffage, climatisation et ventilation chez les Bénéficiaires). Il confirme qu'effectivement, l'échangeur d'air qui fut installé est différent et distinctif de celui qui avait été exhibé lors de l'acquisition par les Bénéficiaires mais rajoute qu'il ne s'agit pas d'une mesure purement économique de l'Entrepreneur (et/ou de son entreprise) précisant que ce type d'échangeur d'air (tributaire du système de chauffage et climatisation) est spécialement et spécifiquement conçu pour les systèmes de chauffage et climatisation centrales (par opposition des systèmes de chauffage par plinthes électriques qui elles, requiert un échangeur d'air autonome).

- [10] Les Bénéficiaires nous proposent certains passages du Code National de bâtiment qui sont à l'effet qu'en saison de chauffe, le renouvellement d'air au bâtiment doit être effectué par ventilation mécanique. J'accepte mais ma lecture du code et mes démarches ancillaires en cours de délibéré, m'instruisent que si le renouvellement d'air en saison de chauffe doit être effectué par ventilation mécanique, ceci n'impose pas que l'échangeur d'air soit l'appareil qui doit être le moteur de ce renouvellement.
- [11] Le Code mentionne que le renouvellement doit être effectué par ventilation mécanique, force m'est de constater qu'ici, c'est le système mécanique de ventilation de la fournaise qui procède par pulsion au renouvellement d'air et conséquemment, les exigences du Code National du bâtiment m'appert rencontrées.
- [12] Je suggère d'ailleurs que si la fournaise, à air pulsé donc équipée d'une ventilation mécanique, se trouvait en lien avec, tel que le suggère les Bénéficiaires, un échangeur d'air aussi équipé par ventilation mécanique, il est possible que deux (2) systèmes mécaniques indépendants ne puissent générer un déplacement d'air identique et pourrait donc être source problématique beaucoup plus importante (à moins, bien entendu, de se doter d'un système beaucoup plus sophistiqué et/ou onéreux puisque hors norme). Je suis donc d'avis que l'échangeur d'air, dans les circonstances, pouvait être passif puisque tributaire du système mécanique de la fournaise. Cette raison, à elle seule, fait échec à la demande des Bénéficiaires, je n'aurai donc pas à commenter, tel que le demande le procureur de l'Administrateur, l'acceptation sans réserve du bâtiment par les Bénéficiaires en date du 1^{er} juin 2009 (onglet no.4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur, non plus qu'une liste «ad hoc» de travaux à terminer suivant l'inspection par le client, une correspondance qui n'est pas datée, déposée par l'Entrepreneur et cotée comme une pièce E-1, laquelle aurait été apparemment complétée après l'étape 5 du plan de garantie (onglet no. 4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur). Non plus d'ailleurs, je n'aurai à adresser la possibilité que les Bénéficiaires aient procédé de façon unilatérale à la réalisation des travaux de remplacement avant l'audition de la présente enquête.

Revêtement de plancher en lattes de bois franc (décision du 17 mars 2010)

- [13] Ici, lors de l'enquête et audition au mérite, il ressort de la preuve que les Bénéficiaires ont constaté, avant d'avoir accepté de se porter acquéreur de la propriété, l'apparente présence d'ondulations à la surface du revêtement de bois franc du plancher du rez-de-chaussée ainsi que subsidiairement du sous-sol.
- [14] Notre vacation à la résidence des Bénéficiaires révèle qu'il y a présence de dénivellation.
- [15] J'accepte, d'emblée, qu'il s'agit de malfaçon.

- [16] Force m'est de constater et l'enquête et l'audition ainsi que les témoignages alors requis confirment que les Bénéficiaires connaissaient la situation des planchers avant de se porter acquéreurs, qu'il n'ont cru bon en faire mention (lors de l'étape 5) en signant un document déclarant que la réception de leur bâtiment se faisait sans réserves (alors qu'il s'agissait, selon eux, d'éléments apparents).
- [17] Les Bénéficiaires reconnaissent depuis qu'ils n'ont pas été empêchés d'une quelque manière que ce soit, de préciser que l'acceptation était «avec réserves».
- [18] La preuve révèle, de plus, que lorsque les Bénéficiaires ont reçus une liste «ad hoc» de travaux à terminer, cette fois-ci préparée par l'Entrepreneur (pièce E-1) ils n'ont toujours cru bon en faire mention (en dépit du fait que neuf (9) éléments y appert).
- [19] Les Bénéficiaires ont reconnus qu'ils n'ont pas été empêchés qu'une quelconque manière de présenter leur réclamation et/ou de faire part de leur réserve et/ou insatisfaction à l'intérieur du délai et/ou sur les formulaires prescrits par règlement. Ils ne plaident non plus leur ignorance des critères d'application du règlement.
- [20] Je rappelle en l'espèce que le plan de garantie de l'Administrateur est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction de bâtiment résidentiel neuf. Le plan garantie l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur **sous réserve de certaines conditions**, un contrat fortement réglementé dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.
- [21] Si nul ne peut plaider sa propre turpitude, l'ignorance d'une loi non plus ne peut faire échec à son application.
- [22] Le fait que les Bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à l'Administrateur (à l'étape 5), bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie (ainsi que subsidiairement au règlement et au document de vulgarisation préalablement remis) ne peut être retenu.
- [23] Le fait que les Bénéficiaires n'ont cru se renseigner ne les décharge non plus de cette obligation.
- [24] Devant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et la jurisprudence connue, la seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore, l'inachèvement de travaux observables au moment de la réception, ne sont pas suffisants pour donner ouverture à un recours contre l'Administrateur en faveur des Bénéficiaires. En effet, il faut que ces situations aient été, en outre, dénoncées par écrit au moment même de la réception du

bâtiment (ou dans les trois (3) jours qui suivent si les Bénéficiaires n'avaient pas encore emménagé).

- [25] Le Tribunal d'arbitrage, nous le savons, a été créé par le Règlement sur le plan de garantie pour en assurer l'application. Le présent Tribunal ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige.
- [26] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir les décisions de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [27] En vertu de l'article 123 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et vu que les Bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du plan et les Bénéficiaires.
- [28] En conséquence, et usant de la discrétion qui m'est accordée à l'article 116 (et 123) du plan de garantie, les coûts du présent arbitrage seront partagés entre les Bénéficiaires (pour la somme de 50,00\$) et l'Administrateur du plan de garantie de l'APCHQ (pour la balance du présent arbitrage).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

MAINTIENT les décisions des 8 février et 17 mars 2010 sous la plume de François Lalancette, le tout avec frais et dépens à être départagé entre les Bénéficiaires (pour la somme de 50,00\$) et l'Administrateur (pour la balance du coût du présent arbitrage).

Montréal, le 24 janvier 2011


ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI