

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI - ARBITRAGE)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: 100108002

DATE : Le 15 février 2011

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

ROBERT PARSONS et JULIE SAINT-CŒUR,

Bénéficiaires

c.

9139-4395 QUÉBEC INC. / LES HABITATIONS K.D.S.

Entrepreneur

et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.,

Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

[1] Les bénéficiaires ont requis un arbitrage en relation avec la décision de l'administrateur datée du 23 novembre 2009. Ils ne contestent qu'un seul point de la décision, soit le point 4 (hauteur d'échappée de l'escalier intérieur).

[2] Lors de son inspection du 6 octobre 2009, l'inspecteur conciliateur Normand Pitre a confirmé que la hauteur de l'échappée (head room) est de 1.855 mètre, ce qui est légèrement inférieur à la hauteur de 1.95 mètre requise par l'article 9.8.3.4 du Code du Bâtiment.

[3] L'administrateur a toutefois rejeté la demande des bénéficiaires à cet égard parce que plus de six (6) mois s'étaient écoulés entre la découverte de cette malfaçon et l'avis formel daté du 13 mai 2009 (pièce A-7) donné par les bénéficiaires en vertu de l'article 10(3) du Règlement sur le plan de garantie.

[4] Cette découverte remonte, au plus tard, au 10 juin 2008 à l'occasion d'une inspection précédente faite par un autre inspecteur conciliateur de l'administrateur, Denis Robillard, au sujet d'une autre réclamation des bénéficiaires qui concernait d'autres points de réclamation mais pas celui-ci. C'est monsieur Robillard lui-même qui a alors fait remarquer à la bénéficiaire Julie Saint-Cœur que la hauteur d'échappée était légèrement inférieure au minimum prescrit. Il lui a alors suggéré de soumettre une réclamation écrite pour que ce point additionnel puisse être traité.

[5] Tout ceci a été reconnu devant le soussigné par madame Saint-Coeur lors de son témoignage rendu le 25 octobre 2010. Elle avait déjà précisé, dans sa demande d'arbitrage du 5 janvier 2010 que : « *si le conciliateur ne l'avait pas mentionné à ce moment-là (le 10 juin 2008), nous ne l'aurions jamais su* ».

[6] La réception du bâtiment remonte au 4 octobre 2007, ce que les parties ont reconnu devant moi.

[7] Tel que mentionné plus haut, ce n'est que le 13 mai 2009 que les bénéficiaires expédieront à l'administrateur un avis écrit au sujet de la hauteur d'échappée, soit onze (11) mois et trois (3) jours après le 10 juin 2008, alors que l'attention de madame Saint-Cœur avait été attirée sur ce point par l'inspecteur conciliateur Denis Robillard.

[8] Suite à son inspection du 10 juin 2008, l'inspecteur conciliateur Robillard a rendu sa décision le 4 août 2008 accueillant trois points et rejetant huit autres qui avaient été dénoncés hors délai. Il n'a aucunement traité de la question de la hauteur d'échappée qui ne faisait pas partie de la réclamation.

[9] Les bénéficiaires ont accepté cette décision mais ont malheureusement attendu jusqu'au 13 mai 2009 pour dénoncer par écrit la hauteur d'échappée insuffisante. Interrogés devant moi au sujet de ce long délai d'avis, madame Saint-Cœur a candidement reconnu ne pas avoir d'excuse à offrir.

[10] Nous l'avons vu plus haut, la réception de la maison s'est faite le 4 octobre 2007. En supposant, pour les fins de la discussion, qu'elle ne soit pas « *apparente* », l'insuffisance de la hauteur d'échappée a été « *découverte* » au plus tard le 10 juin 2008.

[11] Il était alors impératif, en vertu de l'article 10(3) du Règlement sur le plan de garantie, de donner un avis écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai

de six mois. Suivant une jurisprudence constante, le défaut de se conformer à ce délai est une cause de déchéance du recours¹.

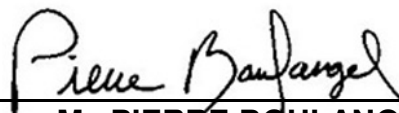
[12] J'en viendrais à la même conclusion si les bénéficiaires avaient démontré, ce qui n'est pas le cas, que la hauteur d'échappée insuffisante a le caractère de gravité du « *vice caché* ». Il fallait impérativement le dénoncer dans un délai de six mois.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

MAINTIENT la décision de l'administrateur.

REJETTE la demande des bénéficiaires.

Vu les articles 116 et 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, **CONDAMNE** les bénéficiaires au paiement des coûts de l'arbitrage limités à 100.00\$, le solde étant payable par l'administrateur.


Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

Julie Saint-Coeur
Pour les bénéficiaires

Me Avelino De Andrade
Pour l'administrateur

DATE D'AUDITION : 25 octobre 2010

¹ Dominique Lapierre et Jean Berthiaume c. Les Habitations Gianni Grilli Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 4 octobre 2006, par Me Alcide Fournier ;
Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 18 septembre 2006, par M. Claude Méryneau ;
Chantal Lechaussée et Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 15 juin 2006, par Me Alcide Fournier ;
Michel Gariépy c. Construction J. Thériault Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 19 mai 2006, par Me Michel Chartier ;
Adel Chackal et Lina Bardakji c. 9096-2556 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 5 mai 2006, par M. Henri P. Labelle ;
Thérèse Plante c. Les Constructions Jaly et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, sentence arbitrale rendue le 7 octobre 2009 par monsieur Marcel Chartier ;