

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
SORECONI
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

ENTRE :

Gladys Escobedo
Rafael Arnao
Bénéficiaires

c.

Habitations Beaux Lieux Inc.
L'Entrepreneur

Et :

**Garantie des bâtiments résidentiels
Neufs de l'APCHQ Inc.**
L'Administrateur

Nos dossiers SORECONI: 102012001

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Madame Gladys Escobedo
Monsieur Rafael Arnao
Madame Johana Mery Arnao
Monsieur Jimmy Rivera

Pour l'Administrateur : M^e Manon Cloutier
Monsieur Richard Berthiaume

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Claude Fauteux
Monsieur Marcel Simonneau

Date de l'audition : 11 novembre 2011

Date de la décision : 18 novembre 2011

Lieu de l'audition: Palais de Justice de Montréal
1 est, rue Notre-Dame
Montréal, Qc.
Salle 14.07

Description des parties :**Bénéficiaires**

Madame Gladys Escobedo
Monsieur Rafael Arnao
10336 rue Ulric-Gravel
Montréal, Qc.
H1C 2K8

Entrepreneur

Habitations Beaux Lieux Inc.
Attn : Monsieur Claude Fauteux
3899 boul. Saint-Jean-Baptiste
Montréal, Qc.
H1B 5V4

Administrateur

M^e Manon Cloutier
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc.
H1M 1S7

MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en date du 20 décembre 2010, reçue par la Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) à la même date, et par la nomination de l'arbitre soussigné à la même date. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

HISTORIQUE DU DOSSIER

La maison est située au 10336 rue Ulric Gravel à Montréal, Qc., H1C 2K8.

Le 30 mai 2005, l'Entrepreneur signait un contrat préliminaire et contrat de garantie avec les Bénéficiaires (Pièce A-1); le contrat est couvert par le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

Le 11 juillet 2005, les Bénéficiaires signent leur contrat de vente de la maison avec l'Entrepreneur (Pièce A-2).

Le 11 juillet 2005, les Bénéficiaires signent la liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment (Pièce A-3) et signent à nouveau le document le 16 juillet 2005.

Par la suite, les Bénéficiaires mandatent AL Inspection Inc. pour procéder à une inspection après achat qui fait son rapport le ou peu après le 4 septembre 2005 (Pièce B-3).

Les 21 et 25 juillet 2008 (reçues par l'Administrateur le 5 août 2008), les Bénéficiaires font une réclamation concernant l'infiltration d'eau et la moisissure (Pièces B-8 et B-9).

Le 7 novembre 2008, l'Administrateur rend une décision rejetant la réclamation des Bénéficiaires sur l'infiltration d'eau et la moisissure (Pièce A-9).

Le 7 juillet 2010, la Bénéficiaire fait parvenir une lettre à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, reçue par ces derniers le 8 juillet 2010 (Pièce A-4).

Le 17 août 2010, la Bénéficiaire fait parvenir une autre lettre à l'Administrateur, reçue le même jour (Pièce A-5).

Le 25 août 2010, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur d'intervenir au dossier (Pièce A-6).

Le 1^{er} septembre 2010, l'Entrepreneur informe l'Administrateur qu'il considère la réclamation non fondée (Pièce A-7).

Le 1^{er} décembre 2010, l'Administrateur rejette la réclamation des bénéficiaires (Pièce A-8).

Les pièces A-1 à A-10 ont été produites par l'Administrateur. A l'audience, les Bénéficiaires ont produit les pièces B-1 à B-12

B-1 : Document publicitaire

B-2 : Document déclaration d'exécution des travaux

B-3 : Rapport d'inspection du 4 septembre 2005, incluant facture

B-4 : Soumission des travaux correctifs – Novisol et Entreprises La Chapelle

B-5 : Rapport d'inspection du 7 octobre 2011

B-6 : Photos en liasse

B-7 : Facture du rapport B-5

Et à la demande du Tribunal

B-8 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur datée du 21 juillet 2008 et reçue par l'Administrateur le 5 août 2008

B-9 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Administrateur datée du 25 juillet 2008 et reçue par l'Administrateur le 5 août 2008

B-10 : Demande de réclamation datée du 11 août 2008

B-11 : Lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires du 12 août 2008

B-12 : Lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires du 18 août 2008

.

LES FAITS

- [1] Peu après leur déménagement dans leur maison en juillet 2005, les Bénéficiaires mandatent AL Inspection Inc. pour procéder à une inspection après achat (Pièce B-3), datée du 4 septembre 2005. Ce rapport ne sera remis à l'Administrateur qu'en 2008, au complet selon les Bénéficiaires, mais l'Administrateur allégué n'en avoir alors reçu qu'un extrait.
- [2] En juillet 2008, les Bénéficiaires font une réclamation concernant l'infiltration d'eau et la moisissure.
- [3] Le 7 novembre 2008, l'Administrateur rend une décision rejetant la réclamation des Bénéficiaires sur l'infiltration d'eau et la moisissure (Pièce A-9) :

[...] Selon les bénéficiaires et l'entrepreneur, des travaux auraient été effectués par l'entrepreneur en 2007, afin de rendre étanche la fissure responsable de l'infiltration d'eau [...]

On constate que les points 1 et 2 ont été dénoncés par écrit dans la quatrième année de la garantie laquelle porte sur les vices majeurs.

Or, l'administrateur est d'avis que ces points ne rencontrent pas les critères du vice majeur.

De plus, en ce qui a trait au point 1, comme il fut mentionné au début du présent rapport, ce point fut dénoncé par écrit à l'administrateur en date du 5 août 2008.

On constate donc qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte du point en question par les bénéficiaires et le moment où ces derniers l'ont dénoncé par écrit à l'administrateur

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires sur ce point.

- [4] Le 7 juillet 2010, la Bénéficiaire fait parvenir une lettre à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, reçue par ces derniers le 8 juillet 2010 (Pièce A-4) :

Je vous fais parvenir cette lettre parce que je continue avec le problème d'infiltration d'eau, il y a trace de moisissures dans le sous sol de ma maison, ainsi la ventilation marche pas vous devez prendre les correctifs nécessaires le plus tôt possible.

Vous êtes venu à différentes reprises et vous avez fait des réparations dans le mur arrière au sous sol mais le problème persiste, à cause de la humidité le planche dans le salon et la salle à manger sont pas bons vous devez les réparer.

Vous savez que dans le sous sol habite ma fille Mery Arnao avec sa famille. Elle a un enfant de presque quatre ans. C'est un risque pour la santé de ma famille.

Pour un bâtiment construit en 2005. On a un problème très grave, ma maison a perdu grandement sa valeur. On a la garantie APCHQ #203304.

- [5] Le 17 août 2010, la Bénéficiaire fait parvenir une autre lettre à l'Administrateur, reçue le même jour (Pièce A-5) :

Je vous ai déjà fait parvenir une lettre datée du 07 juillet 2010 laquelle a été envoyée aussi à Habitation Beau Lieux où j'ai expliqué en détail la situation. Je veux la réparation immédiate à ce problème ainsi une compensation monétaire parce que il est un défaut de construction alors ma propriété a perdu sa valeur dans le marche immobilier.

- [6] Le 25 août 2010, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur d'intervenir au dossier (Pièce A-6).

- [7] Le 1^{er} septembre 2010, l'Entrepreneur informe l'Administrateur qu'il considère la réclamation non fondée (Pièce A-7) :

1. Le problème de moisissures affecte les mêmes murs que lors de notre précédente inspection avec l'APCHQ, M. Savage de l'APCHQ avait conclu que la construction du bâtiment n'était pas en cause. Nous croyons plutôt qu'un mauvais entretien de la ventilation combiné à un nombre trop élevé de personne habitant toute les pièces du bâtiment causent une humidité anormale.

2. Le problème de ventilation est dû à un mauvais entretient, lors de notre visite le 24 juin 2010 toutes les sorties de ventilations à l'intérieur étaient bouchés par des saletés. Celle à l'extérieur était bouché à 70%.

En résumé, le mauvais entretient de la maison et les dommages qui en découlent ne sont pas la responsabilité d'Habitations Beaux Lieux Inc. et nous tenons aussi à spécifier que le bâtiment n'est plus sur la garantie.

- [8] Le 1^{er} décembre 2010, l'Administrateur rejette la réclamation des bénéficiaires (Pièce A-8) :

1. Infiltration d'eau

2. Moisissure

Les faits

Une décision a été rendue par l'administrateur le 7 novembre 2008, laquelle stipulait que l'administrateur devait rejeter la demande des bénéficiaires à l'égard de ces situations.

Nous constatons également que bien qu'ils auraient pu avoir recours à l'arbitrage, les bénéficiaires ne l'ont pas fait.

Conséquemment, l'administrateur ne peut modifier les décisions émises en regard des points 1 et 2 de la présente.

3. Interstices aux planchers de bois franc du salon et de la salle à manger

Les faits

Les bénéficiaires dénoncent la présence d'interstices aux planchers de bois francs, lesquels sont dispersés de façon aléatoire.

Nous avons mesuré des interstices aux extrémités des planches, dont la largeur varie de 1 à 4 mm, situation qui ne saurait toutefois revêtir le niveau de gravité d'un vice majeur dénoncé en cinquième année de garantie.

Analyse et décision (point 3) :

De l'avis de l'administrateur, la situation observée sur place en rapport avec le point 3 ne rencontre pas les critères de vice majeur en ce sens qu'il n'y a pas perte de l'ouvrage.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point.

4. Demande de compensation monétaire

Analyse et décision (point 4) :

Pour ce qui est du point 4, les bénéficiaires réclament une compensation monétaire en lieu et place de travaux correctifs.

A la lecture du contrat de garantie, on constate qu'aucune disposition n'est prévue à cet égard.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 4.

[9] A l'audience, les Bénéficiaires affirment

[9.1] demander que l'arbitrage porte sur les quatre points qui sont l'objet de la décision du 1er décembre 2010;

[9.2] que leur réclamation a une valeur totale de \$30,000, soit

[9.2.1] pour la réparation des points 1 à 3, d'une valeur de 7,490\$ plus taxes d'après l'estimé détaillé préparé par Les Entreprises Lachapelle (pièce B-4)

[9.2.2] le solde, pour compenser la perte de valeur de leur immeuble par rapport à la valeur du marché, leurs frais d'expertises et leur perte de salaire pour le temps passé à la cour.

LE DROIT

[10] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même

délat, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[11] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative [...]

[12] Le recours en arbitrage étant introduit contre l'Administrateur du Plan de garantie, l'article 10 du *Règlement* explique en quoi consiste la garantie :

La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou

survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. (nos soulignés)

- [13] Les Bénéficiaires ayant envoyé un avis à l'Administrateur que ce dernier a reçu le 8 juillet 2010, plus de quatre ans et 11 mois après la réception du bâtiment, le Tribunal d'arbitrage doit trancher les questions suivantes :
- [13.1] L'infiltration d'eau et la moisissure sont-ils couverts par le Plan de Garantie?
- [13.2] Les interstices dans le plancher sont-ils couverts par le Plan de Garantie?
- [13.3] La compensation monétaire est-elle couverte par le Plan de Garantie?

Remarque préliminaire : chambre froide et nivellement

- [14] La Bénéficiaire a commencé son témoignage en mentionnant que la publicité de l'immeuble, acheté et reçu en juillet 2005, disait que le prix était de \$191,900 et qu'elle aurait une chambre froide et qu'elle n'en avait jamais eu, ajoutant que ses voisins ont eu une réduction de 10% sur le prix de vente parce qu'ils n'avaient pas eu de chambre froide; elle admet n'avoir jamais rien réclamé à ce sujet avant l'audition du 11 novembre 2011, plus de cinq ans après la réception de l'immeuble.
- [15] La Bénéficiaire a admis qu'en demandant une compensation financière en août 2010, il n'était pas question d'absence de chambre froide.
- [16] Le représentant de l'Administrateur a affirmé n'avoir jamais entendu parler de la question de la chambre froide avant l'audition du 11 novembre 2011.
- [17] Le Tribunal d'arbitrage n'a aucune juridiction pour rendre jugement au sujet de cette chambre froide, car ce point n'apparaît nulle part dans la décision de l'Administrateur du 1er décembre 2010. Le Tribunal ne rend donc aucun jugement sur le fond à ce sujet.
- [18] Lors de l'audience il a été fait brièvement mention des obligations de l'un ou l'autre pour effectuer en 2005 le nivellement du terrain, mais cette question ne faisait également pas l'objet de la décision du 1er décembre 2010 et le Tribunal, faute de juridiction, ne rend donc aucun jugement sur le fond à ce sujet.

TÉMOIGNAGES

Points 1 et 2 : Infiltration d'eau et moisissuresLa Bénéficiaire

- [19] La Bénéficiaire admet avoir reçu la maison le 16 juillet 2005, soit la deuxième date apparaissant sur le formulaire de réception de l'immeuble dont la première date est le 11 juillet 2005 (pièce A-3), mais affirme qu'elle avait été poussée par l'Entrepreneur pour signer ce document.
- [20] Elle ajoute que, comme l'Entrepreneur avait insisté pour qu'elle entre dans les lieux alors que les travaux n'étaient pas finis, elle a fait faire un rapport d'expert daté du 4 septembre 2005 (pièce B-3) de la firme A L Inspection Inc., qu'elle remet au même moment à l'Entrepreneur.
- [21] A la page 3 de la série de photos du rapport, l'expert écrit en septembre 2005:
- Sous-sol : L'humidité relative des matériaux du mur arrière au sous-sol est de 100% et il y a trace de moisissures. Infiltration d'eau décelée. Il est recommandé de trouver la source et réparer. Il est recommandé de procéder à un test caméra sur le drain de fondation et de contacter le contracteur. Il est recommandé de se référer à la garantie APCHQ et aux instances appropriées.*
- [22] Elle admet avoir remis ce rapport à l'Entrepreneur en 2005, et aussi, n'avoir remis ce rapport à l'Administrateur qu'en 2008 avec sa réclamation datée de juillet 2008, reçue par l'Administrateur le 5 août 2008.
- [23] Elle dit avoir eu confiance en l'Entrepreneur qui lui disait avoir un service après vente – elle a appelé Monsieur Marcel (Simonneau) qui est venu et a constaté qu'il y avait de l'eau au sous-sol.
- [24] Elle dit que l'Entrepreneur est venu en 2007, il a mis beaucoup d'eau pour voir si le mur était bien isolé, elle ajoute : « ils ont mis je ne sais quoi – j'ai demandé de voir le rapport pour savoir ce qu'ils ont fait, je n'ai jamais su ce que l'entrepreneur a fait pour régler le problème ».
- [25] Elle ajoute qu'elle croyait alors le problème réglé, alors que l'Entrepreneur ne lui avait jamais dit quelle avait été la source de l'humidité.
- [26] Elle dit que l'Entrepreneur a constaté l'humidité au sous-sol alors que personne ne vivait au sous-sol, puis ils ont constaté un problème de ventilation.
- [27] L'Entrepreneur a réparé l'échangeur d'air qui ne fonctionnait pas en 2008.
- [28] Grâce aux diverses photos produites, elle a expliqué au Tribunal à quel endroit, dans le sous-sol, il y avait de l'eau par terre, et de la moisissure sur le mur, autant en 2005 qu'en 2010, et à quel endroit il y avait eu une fissure à l'extérieur quand l'Entrepreneur était venu en 2007.
- [29] Le premier avis envoyé à l'Administrateur fut les avis datés du 21 et 25 juillet 2008 (pièces B-8 et B-9), reçus par l'Administrateur le 5 août 2008, d'après ce dernier et d'après la décision de l'Administrateur du 7 novembre 2008.

- [30] Elle affirme avoir alors (avec ses avis des 21 et 25 juillet 2008) remis le rapport au complet de septembre 2005, alors que l'Administrateur à l'audience affirme n'avoir alors reçu que la page 3 de la série de photos, qui traite de l'humidité (infiltration d'eau et moisissure) au sous-sol.
- [31] Elle veut que l'Administrateur prenne les mesures nécessaires pour voir si le drain français est correct, elle n'a pas les moyens pour faire cette recherche, et si elle devait vendre son immeuble, elle veut être sûre de ne pas avoir de problème avec son nouvel acheteur à ce sujet.
- [32] Elle ajoute que suite à sa réclamation de juillet 2010, l'Administrateur n'a pas dit que sa réclamation était hors délai, puisqu'il a envoyé un inspecteur sur les lieux et proposé la médiation.
- [33] En contre-interrogatoire, elle admet avoir reçu la décision du 7 novembre 2008, y compris la partie qui parle de ses recours si elle n'est pas d'accord avec la décision de l'Administrateur, et n'avoir pas demandé l'arbitrage de cette décision « j'ai pas fait le droit au recours mais j'avais lu la page 4 ».
- [34] Qui plus est, l'Entrepreneur était venu réparer l'échangeur d'air, elle croyait tous les problèmes réglés, et ajoute que l'inspecteur qui avait rendu la décision de novembre 2008 devait en savoir plus qu'elle.
- [35] Elle n'a pas fait de demande d'arbitrage en 2008 car elle n'était pas au courant des procédures et « j'ai fait une autre plainte, c'est mieux de faire une autre plainte car la première décision il y avait un problème de délai ».
- [36] Elle dit que suite à la décision de l'Administrateur de novembre 2008, il n'y a pas eu d'eau entre septembre 2008 et juillet 2010, et dès que le problème était revenu en juillet 2010, elle avait une nouvelle réclamation.
- [37] Elle produit un rapport d'inspection daté d'octobre 2011 – l'auteur du rapport constate
- [37.1] *une quantité importante de moisissures au bas du mur arrière* (page 6),
 - [37.2] *aucune infiltration d'eau ou trace de condensation d'eau ont été observées lors de mon inspection près du mur arrière cependant les lectures suivantes à l'aide du Tramex montrent que dans les deux pièces le taux d'humidité est beaucoup plus élevé au bas du mur et sur le plancher près du mur* (page 6).
 - [37.3] *[...] le rapport d'inspection du 4 septembre 2005 [...] souligne à la page 10 de son rapport, « l'humidité relative des matériaux du mur arrière au sous-sol est de 100% et il y a trace de moisissures. Infiltration d'eau décelée. ». Il recommande alors dans son rapport de faire examiner le drain français et contacter l'entrepreneur ainsi que l'APCHQ* (page 8).

Johana Mery Arnao

- [38] Madame Arnao est la fille des Bénéficiaires – elle vit au sous-sol depuis 2005, d'abord seule, puis avec son mari depuis 2006 et puis, avec sa fille.

- [39] Elle a constaté des taches noires sur le mur, de temps en temps le mur est humide, quand elle retire son lit du mur, elle constate des traces de moisissures, il y a une petite odeur de moisissure, d'humidité. Elle a beau nettoyer les taches noires, elle réapparaissent.
- [40] Les moisissures sont sur tout le mur qui donne sur l'extérieur.
- [41] Il y a deux chambres (ou pièces) dans le sous-sol, la photo 7 de la pièce B-6 montre la pièce où il y a l'ordinateur, un petit garde robe portable en plastique, elle dort dans l'autre pièce.
- [42] En 2008 et 2009, elle n'a pas vu d'eau par terre.
- [43] En contre-interrogatoire, elle affirme qu'il n'y a pas d'humidificateur dans le sous-sol, la porte où son conjoint a son ordinateur est toujours ouverte pour aérer. Il n'y a aucune fenêtre dans la pièce où il y a l'ordinateur.

Jimmy Rivera

- [44] Monsieur Rivera est l'époux de madame Arnao, gendre des Bénéficiaires et habite dans le sous-sol depuis 2006.
- [45] Il décrit l'eau comme l'humidité que l'on retrouve sur un mur après une douche.
- [46] Là où l'eau apparaît, c'est très froid, malgré le fait que son ordinateur dégage beaucoup de chaleur.
- [47] En 2008 et 2009, il n'a pas constaté d'eau, mais cela est revenu en 2010.

Le Bénéficiaire

- [48] Le Bénéficiaire affirme que les lois du Québec sont différentes de celles de son pays d'origine et qu'il n'était pas au courant de ses recours.
- [49] Quant à l'infiltration d'eau, il faudrait mettre une membrane sur toute la grandeur du mur et les travaux vont coûter plus de \$30,000. Le derrière de sa maison est en bas d'une pente, la rue derrière est surélevée, et les maisons sur cette rue ont été bâties par un entrepreneur qui a fait faillite, il a vu quand il a fait des travaux derrière son terrain qu'il s'est accumulé de l'eau à cet endroit.

L'Inspecteur de l'Administrateur

- [50] Suite à la dénonciation des Bénéficiaires de juillet 2010, l'inspecteur s'est rendu sur les lieux pour procéder à son inspection – pour les points 1 et 2 (infiltration d'eau et moisissure), il a constaté que c'était les mêmes points que dans la décision du 7 novembre 2008, il a alors demandé aux Bénéficiaires si c'était bien les mêmes points « la même chose, la même affaire » et les Bénéficiaires ont répondu par l'affirmative. Pour cette raison, et puisqu'il n'y avait pas de nouveaux faits ou de nouveaux éléments, il a dû rejeter la réclamation sur ces points.

- [51] Il a pu constater de la moisissure de surface sur le mur qui donne sur l'extérieur, mais pas d'infiltration d'eau. Il n'a pas poussé plus loin l'expertise.
- [52] En contre-interrogatoire, il affirme ne pas avoir poussé plus loin l'expertise car c'était les mêmes faits survenus en 2008 qui étaient dénoncés de nouveaux en 2010, les mêmes faits constatés, il n'avait pas constaté de nouveaux éléments.
- [53] En s'adressant aux Bénéficiaires, il leur dit : « vous m'avez confirmé que c'était la même chose ». Le Tribunal ajoute n'avoir eu aucune contre-preuve à cet effet.
- [54] Pour l'Inspecteur, puisque les Bénéficiaires lui avaient dit que c'était la même chose, il n'avait pas alors à procéder à une nouvelle expertise, il pouvait se référer à la décision de 2008 qui n'avait pas fait l'objet d'une demande d'arbitrage.
- [55] Enfin, il est resté environ 1 heure 30 minutes sur les lieux.

Marcel Simonneau

- [56] Il fut le gérant du projet de la construction de l'immeuble.
- [57] Quand il a reçu le message des Bénéficiaires qu'il y avait une infiltration d'eau, il s'est rendu sur place.
- [58] En 2007, il a constaté une fissure capillaire qui ne laissait pas passer l'eau (« qui ne coulait pas »). L'Entrepreneur a toutefois décidé, pour « enlever la crainte » des Bénéficiaires, de faire une excavation, de colmater (« souder ») la fissure capillaire avec de l'époxy et d'installer une membrane.
- [59] En 2008, il est retourné sur les lieux car la Bénéficiaire disait qu'elle voyait de la moisissure à l'intérieur – il a ouvert le mur, il n'y avait aucune goutte d'eau, il a remis un coupe vapeur derrière le gypse et on a recouvert le mur et repeint la chambre.
- [60] Il est aussi allé sur les lieux en 2008 pour faire un correctif à l'échangeur d'air – au 2e étage, un tuyau était débranché, cela a été réparé.
- [61] Il est retourné sur les lieux, à chaque fois, l'échangeur d'air ne marchait pas, et à chaque fois, il disait aux Bénéficiaires qu'il fallait toujours le laisser branché. Une fois, il était obstrué par des feuilles et il a expliqué qu'il fallait l'entretenir.
- [62] Il ajoute qu'il s'agit d'un espace de 200 pieds carré dans lequel vit trois personnes, que ce n'est pas assez ventilé, ce qui cause des problèmes de condensation – « on ne peut pas vivre dans 200 pieds carré ».
- [63] Pour lui, il n'y a pas d'eau qui entre dans la maison. Il a vu du « suintage », de la condensation intérieure et non venant de l'extérieur.
- [64] En contre-interrogatoire, il dit ne pas avoir fait de rapport écrit sur les travaux effectués suite aux appels des Bénéficiaires, puisque le Bénéficiaire était présent lors de ces travaux et il a vu tout ce qui a été fait.
- [65] Il dit aussi qu'il y a bien un drain français fonctionnel puisque sinon, les Bénéficiaires auraient été inondés.

[66] Il ajoute que quand on avait ouvert le mur, il n'y avait pas d'eau et que les Bénéficiaires n'avaient pas vu d'eau alors que le mur était ouvert – le Tribunal ajoute qu'il n'y a pas eu de contre-preuve sur ce point.

Claude Fauteux

[67] L'Entrepreneur rappelle que les Bénéficiaires ont signé le 4 octobre 2005 une déclaration d'exécution finale des travaux, confirmant que les travaux avaient été complètement effectués

Point 3 : Planchers

La Bénéficiaire

[68] La Bénéficiaire dit qu'en 2005, elle avait un beau plancher, tout en montrant à la page 9 de la série des photos de son rapport de septembre 2005 (pièce B-3) le commentaire de son expert : « Finition à revoir au niveau des planchers ».

[69] Elle affirme que quand elle visite ses voisins, elle voit qu'ils ont des très beaux planchers alors que les siens ont « ouverts » à cause de l'humidité.

[70] Elle commente les photos 8 à 12 de sa série de photos (pièce B-6), qui montre l'état des planchers en 2011.

[71] Pour la réparation des infiltration d'eau, de moisissure et de planchers, Les Entreprises Lachapelle ont évalué que ces problèmes peuvent être réglé par des travaux détaillés d'une valeur de 7,490\$ plus taxes (pièce B-4).

[72] Enfin, le premier avis envoyé quant aux planchers fut par lettre datée du 7 juillet 2010 (reçue le 8 juillet 2010) (pièce A-5) :

Vous êtes venus à différentes reprises et vous avez fait des réparations dans le mur arrière au sous sol mais le problème persiste, à cause de la humidité le planche dans le salon et la salle à manger sont pas bons vous devez les réparer.

Le Bénéficiaire

[73] Pour le Bénéficiaire, les planchers posés ne sont pas les planchers prévus à l'origine.

[74] Ils ont ouvert à cause de l'humidité suite à l'infiltration d'eau.

[75] En contre-interrogatoire, il admet que ce qui a été dénoncé en 2010, est seulement un problème d'interstice du plancher.

L'Inspecteur de l'Administrateur

[76] Il a constaté une interstice jusqu'à 4 millimètres, mais puisque les Bénéficiaires étaient dans leur 5e année de la couverture du Plan de Garantie, il a jugé que ce n'était pas un vice majeur, ça ne cause pas la perte partielle ou totale du bâtiment.

Marcel Simonneau

- [77] Pour Monsieur Simonneau, les planchers ouvrent ainsi quand ils sont secs, et non quand c'est humide.
- [78] Les planchers sont faits avec les mêmes matériaux d'une unité à l'autre et on n'a pas eu de problèmes dans les autres unités – il ignore la cause de ces interstices et ne peut que soulever certaines hypothèses.

Point 4 : Compensation financièreLa Bénéficiaire

[79] Elle dit avoir payé plus cher que la valeur de l'immeuble et qu'elle était pénalisée.

[80] Cette demande a été faite ainsi le 17 août 2010 (pièce A-5) :

Je veux la réparation immédiate à ce problème ainsi une compensation monétaire parce que il est un défaut de construction alors ma propriété a perdu sa valeur dans le marche immobilier

[81] La première demande de compensation financière le fut par cette lettre du 17 août 2010.

[82] Elle demande compensation pour « la valeur de la maison que j'ai achetée moins la valeur du marché à peu près », la journée de travail perdue pour venir à l'audience, en plus de ses frais d'expert.

[83] Les Bénéficiaires demandent le remboursement de deux frais d'expertise :

[83.1] Pour le rapport d'A L Inspection de septembre 2005 – 400\$ plus taxes ; 460.10\$

[83.2] Pour le rapport d'octobre 2011 – 250.00\$ plus taxes : 284.81\$

L'Inspecteur

[84] Il a rejeté cette demande car la compensation financière n'est pas prévue par le *Règlement*.

ARGUMENTATION

BÉNÉFICIAIRES

[85] Ils ont fait un investissement basé sur la publicité qui n'était pas exacte. Le rapport d'inspection en septembre 2005 fait après qu'ils sont entrés dans la maison a constaté 100% d'humidité dans le sous-sol.

[86] Leur problème d'infiltration d'eau constaté en 2005 reste non réglé.

- [87] En 2008, ils ont fait une réclamation pour ne pas perdre la garantie. Ils se sont faits dire que leur problème venait de leur échangeur d'air.
- [88] Malgré la réparation de l'échangeur d'air en 2008, ils ont eu une autre infiltration en 2010.
- [89] L'Inspecteur en 2010 n'a pas fait d'expertise, il s'est basé seulement sur le rapport de 2008.
- [90] La Bénéficiaire admet ne pas avoir fait de demande d'arbitrage en 2008 car elle croyait en la bonne foi de l'Entrepreneur, mais en 2010, ils se sont dit que leur problème n'était pas réglé, qu'il y avait un vice de construction, un vice caché.
- [91] Ils nient que leur problème soit lié à un défaut d'entretien.
- [92] Ils ont payé plus chers que les autres propriétaires sur la rue, et les autres n'ont eu aucun problème. Ils méritent une compensation.
- [93] Quant à l'utilisation du sous-sol critiquée par Monsieur Simonneau, l'inspecteur de la ville est venu, et est au courant de son utilisation.
- [94] La Bénéficiaire en réplique soumet l'article 1726 du Code Civil du Québec :
- 1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.
Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

L'ADMINISTRATEUR

- [95] Les Bénéficiaires veulent tout simplement demander la révision de la décision rendue en novembre 2008, rendue en vertu du *Règlement*. Les Bénéficiaires avaient en vertu de l'article 19 du *Règlement*, 30 jours pour en demander la révision par arbitrage, ils l'ont reçue le 14 novembre 2008, ils avaient jusqu'au 14 décembre 2008 – ils ne l'ont pas fait.
- [96] Depuis septembre 2005, les Bénéficiaires sont au courant de la problématique et n'ont avisé l'Administrateur que le 5 août 2008 et sur la base de l'article 10 du *Règlement*, l'Inspecteur avait rejeté leur réclamation le 7 novembre 2008.
- [97] Pour les planchers, ce problème a été déclaré le 7 juillet 2010, dans la 5e année de la couverture du Plan de Garantie, cela ne constitue pas un vice majeur au sens du *Règlement*.
- [98] Quant à la compensation monétaire, cela n'est pas prévu à l'article 10 du *Règlement* et la demande à ce sujet doit donc être rejetée.
- [99] Il soumet les décisions suivantes :
- [99.1] *Syndicat de copropriété du Faubourg 3 578 446 c. Habitations Trigone et Garantie Qualité Habitations* (15 avril 2011, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre, CCAC S10-171101-NP) (pour les vices majeurs)

- [99.2] *Waddel et Dubois c. Les constructions Jacques Laporte et Garantie Habitation du Québec* (5 novembre 2009, Jean Morissette, arbitre, GAMM 2009-11-005) (pour la compensation monétaire)
- [99.3] *Boisclair c. Entreprises E. Chaîné et la Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ* (15 mai 2009, Marcel Chartier, arbitre, Soreconi 090417001) (pour les vices majeurs)
- [99.4] *Iton et Lauzière c. 9096-2556 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ* (3 mai 2005, Alcide Fournier, arbitre, Soreconi No 050214001) (pour une décision déjà rendue)

DÉCISION

Les éléments de la réclamation

Infiltration d'eau et moisissure

- [100] Le Tribunal d'Arbitrage doit faire preuve de prudence quand deux préjudices se manifestent à des intervalles différents. En présence de deux réclamations successives d'un Bénéficiaire à deux ans d'intervalle, le Tribunal d'arbitrage a l'obligation d'analyser attentivement les faits qui ont mené à la première décision puis à la deuxième, même si le Bénéficiaire n'a pas demandé un arbitrage sur la première décision.
- [101] La preuve montre qu'il y a eu au moins deux manifestations de présence d'eau sur le plancher du sous-sol, l'une le 4 septembre 2005 (voir pièce B-3) l'autre en juillet 2010 et aucune entre septembre 2008 et juillet 2010.
- [102] Il est donc important de souligner les caractéristiques du présent dossier : l'Administrateur, dans la première décision du 7 novembre 2008, a rejeté la réclamation pour infiltration d'eau, parce que, entre autres, l'exigence d'une dénonciation écrite du vice dans les six mois de sa découverte à l'Entrepreneur ET à l'Administrateur, n'avait pas été respectée – la décision rapporte que des travaux visant à corriger l'infiltration d'eau ont eu lieu par l'Entrepreneur en 2007 et les Bénéficiaires ont envoyé un premier avis écrit au sujet de l'infiltration d'eau à l'Administrateur reçu en août 2008.
- [103] Cette décision du 7 novembre 2008 passe sous silence le rapport de septembre 2005 (pièce B-3), qui parle de moisissure et d'infiltration d'eau (page 3 de la série de photos), donc d'un vice découvert dans les faits, en septembre 2005, alors qu'un premier avis fut envoyé à l'Administrateur en 2008.
- [104] Même si la décision du 7 novembre 2008 ne se penchait pas sur la cause des infiltrations et de la moisissure, les Bénéficiaires n'ont pas demandé l'arbitrage de cette décision du 7 novembre 2008, qui rejette leur réclamation pour infiltration d'eau vu le non respect de l'envoi d'un avis dans un délai de six mois de la découverte du vice car des travaux ont été faits par l'Entrepreneur en 2007.

[105] Les alinéas 10(4) et 10(5) du *Règlement* sont à l'effet qu'il y a une exigence de l'envoi d'un avis dans un délai de six mois qui commence au moment de la découverte du vice.

[106] Lors de la présente audience de 2011, même si les Bénéficiaires se plaignent d'une infiltration d'eau survenue en juillet 2010 après une absence d'infiltration depuis septembre 2008,

[106.1] les Bénéficiaires plaident à l'audience que le problème dont ils se plaignent pour l'infiltration d'eau et la moisissure fut signalé à l'Entrepreneur à partir de septembre 2005;

[106.2] les Bénéficiaires produisent deux rapports d'expert à l'audience qui confirment que la présence d'infiltration d'eau et de moisissures a été portée à leur connaissance dès septembre 2005, alors qu'une des exigences prévues à l'article 10 du *Règlement* pour mettre en œuvre la couverture du Plan de Garantie, est l'envoi d'un avis à l'Entrepreneur ET à l'Administrateur dans un délai de six mois après que le vice est porté à leur connaissance et que l'Administrateur a reçu un premier avis en août 2008;

[106.3] les Bénéficiaires ont admis à l'audience être au courant du contenu du rapport d'expert de septembre 2005, depuis septembre 2005;

[106.4] les Bénéficiaires ont admis à l'Inspecteur lors de son inspection en 2010 que les problèmes d'infiltration d'eau et de moisissure de 2010 étaient les mêmes que ceux invoqués lors de la première inspection qui a mené à la décision du 7 novembre 2008.

[107] Le Tribunal conclut donc que la dénonciation envoyée en juillet 2010 suit donc la dénonciation pour les mêmes vices allégués daté de juillet 2008 (reçue par l'Administrateur en août 2008) et reste donc envoyée plus de six mois après la découverte en septembre 2005 du vice allégué.

[108] Comme le soussigné le rappelait dans l'affaire *Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation* (Soreconi #100508001, 26 novembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre), le délai de six mois est un délai de déchéance.

[64] [...] l'état du droit à cet effet est clair : le délai de six mois prévu à l'article 10 du *Règlement* est un délai de rigueur et de déchéance.

[65] Dans l'affaire *Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (Soreconi 070424001) du 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[31] Le Tribunal est d'avis [...] que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 10 (...) du *Règlement* est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension.

[36] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du *Règlement* se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et à le (sic!) droit à

l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés

[66] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance¹

Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

[109] L'article 116 du *Règlement* est à l'effet que l'arbitre statue conformément aux règles de droit, et qu'il peut faire appel à l'équité.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[110] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du *Règlement* et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. (nos soulignés)

[111] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit qui n'existe plus, soit une absence de couverture du Plan de garantie déjà constatée dans la décision de l'Administrateur du 7 novembre 2008, pour laquelle il n'y a pas eu de demande d'arbitrage, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du *Règlement* ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers les Bénéficiaires.

[112] Le délai de six mois est aussi une exigence si les Bénéficiaires avaient plaidé être en présence d'un vice majeur au sens de l'article 2118 du Code Civil, même si la décision du 7 novembre 2008 refuse de considérer que l'infiltration d'eau et la moisissure constituent un vice majeur; le *Règlement* stipule :

10 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

10 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

¹ *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447

[113] Le Tribunal se doit de rejeter la prétention des Bénéficiaires que si la première décision n'a pas réglé le problème, il y a lieu d'accueillir une deuxième réclamation traitant du même problème, alors même qu'ils n'ont pas demandé l'arbitrage sur la première décision, en précisant que le Tribunal est en présence d'un cas où

[113.1] une première décision (2008) a rejeté une réclamation en concluant à l'absence de couverture du Plan de garantie et n'a donc rien ordonné pour « régler le problème »;

[113.2] les Bénéficiaires n'ont pas demandé d'arbitrage sur cette première décision, et

[113.3] les Bénéficiaires plaident deux ans plus tard qu'il s'agit du même objet que celui de leur première réclamation et qu'il s'agit des mêmes vices pour lesquels ils sont au courant depuis 2005.

[114] Les Bénéficiaires invoquent aussi le fait qu'au moment de la réception de leur réclamation en juillet 2010, l'Administrateur n'a pas invoqué les délais et a envoyé un inspecteur sur les lieux : il faudrait donc conclure que l'Administrateur a renoncé à invoquer les délais.

[115] Cette position n'est pas conforme au droit : l'envoi d'un inspecteur est une procédure imposée à l'Administrateur par le *Règlement*, et n'est pas, à lui seul, une preuve de renonciation aux délais prévus dans ce *Règlement*.

[116] Le Tribunal soussigné écrivait dans l'affaire *Deschênes c. Groupe Immobilier Lapointe Inc et La Garantie Des Batiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (30 septembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre, CCAC S10-090605-NP) :

[19] Le Bénéficiaire plaide donc qu'il y a eu, par l'envoi d'un inspecteur par Madame Lyne Bouchard, renonciation au droit d'invoquer que la garantie était échue depuis août 2009.

[20] La Cour suprême du Canada a écrit dans l'arrêt *The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co.*, 1923 RCS 131:

La véritable règle de droit, c'est qu'on est jamais censé renoncer à un droit, et alors que l'acquiescement peut-être tacite, il doit être non-équivoque, c'est-à-dire l'intention d'acquiescer ou de renoncer doit être démontré.

[21] Le *Règlement* stipule à l'article 18 :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10: [...]

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

[...] (nos soulignés)

[22] C'est donc le *Règlement* qui impose l'obligation à l'Administrateur du Plan de Garantie d'envoyer un inspecteur sur place.

[23] Puisque le *Règlement* oblige qu'il y ait inspection sur place et donc, l'envoi d'un inspecteur, le Tribunal d'arbitrage conclut que l'envoi de l'inspecteur Michel Hamel sur les

lieux ne constituait pas une admission, un acquiescement ou une constatation que le dossier était approuvé, puisqu'il s'agit d'une procédure imposée par le Règlement.

[24] L'envoi d'un inspecteur n'est donc pas une preuve de renonciation au droit d'invoquer par la suite l'expiration de la garantie.

[117] Le Tribunal d'arbitrage doit appliquer un *Règlement*, qui a force de loi au Québec et jugé par la Cour d'appel comme étant d'ordre public, même si les Bénéficiaires invoquent avoir eu confiance en l'Entrepreneur et que cela était la raison de l'absence de recours préalable de leur part.

[118] Les Bénéficiaires ayant témoigné et plaidé que leur préjudice de 2010 était le même que leur préjudice de 2005 puis de 2008, le Tribunal d'arbitrage conclut donc que la réclamation de 2010 pour l'infiltration d'eau et moisissures, portée à leur connaissance dès septembre 2005 et qui a déjà fait l'objet d'une décision de l'Administrateur le 7 novembre 2008, pour laquelle il n'y a pas eu de demande d'arbitrage, n'est pas couverte par le Plan de Garantie et qu'il doit la rejeter.

Les planchers

[119] Le problème aux planchers, soit des interstices entre les planches, est devenu apparent en juillet 2010.

[120] D'après les Bénéficiaires, le problème est causé par l'humidité. D'après l'Entrepreneur, l'humidité ne peut pas en être la cause, c'est plutôt un signe de sécheresse.

[121] Le Tribunal d'arbitrage conclut d'abord que le problème de plancher n'est pas couvert par le Plan de Garantie comme vice caché, étant apparu après le délai des trois ans de la couverture du Plan pour les vices cachés prévu à l'article 10(4).

[122] Accessoirement, il va de soit que le Bénéficiaire bénéficie de la couverture pour vice de construction de cinq ans, prévue à l'alinéa 10(5) du *Règlement*, qui renvoie à l'article 2118 du Code civil, qui se lisent comme suit :

10 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[123] Le soussigné dans l'affaire *Syndicat de copropriété du Faubourg 3 578 446 c. Habitations Trigone et Garantie Qualité Habitations* (15 avril 2011, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre, CCAC S10-171101-NP) commentait ainsi l'alinéa (5) 10 :

[39] Pour que cet alinéa s'applique, il faut que le vice soit assez sérieux ou grave pour être susceptible de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble, ou le rendre impropre à sa destination.

[40] L'honorable Thérèse Rousseau Houle écrivait :

La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime.

ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, p. 347.

[124] Il est absolument impossible de soutenir que le problème d'interstice des planchers, fasse l'objet d'une couverture par le Plan de Garantie sous cet alinéa 10(5) du *Règlement*, c'est à dire, que ce problème a résulté ou résultera en une perte totale ou partielle du bâtiment au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec.

[125] Le Tribunal doit donc rejeter la réclamation des Bénéficiaires sous ce point.

Compensation financière

[126] La Bénéficiaire, qui a déposé une réclamation contre l'Administrateur du Plan de Garantie, plaide avoir payé son immeuble plus cher que sa valeur réelle et qu'elle était pénalisée.

[127] Elle demande compensation pour « la valeur de la maison que j'ai achetée moins la valeur du marché à peu près », la perte d'une journée de travail pour la présence des Bénéficiaires à l'audience, en plus de ses frais d'expert (nous y reviendrons plus loin).

[128] La réclamation des Bénéficiaires envers l'Administrateur pour obtenir une compensation financière pour perte de valeur d'un immeuble et pour perte d'une journée de salaire n'est pas fondée en droit, car elle n'apparaît nulle part dans la section « couverture de la garantie » du *Règlement*, que le Tribunal reproduit en entier pour le bénéfice des Bénéficiaires :

§1. Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise

I. Couverture de la garantie

8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

- a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;
- b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

11. Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicomis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.
(nos soulignés)

[129] Dans une décision arbitrale récente, *Lévesque c. Les Constructions du Sous-Bois et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ* (3 juin 2011, Claude Dupuis, arbitre, GAMM 2010-04-008), un Tribunal d'arbitrage rejetait en ces termes, la réclamation pour dommages monétaires d'un Bénéficiaire qui se plaignait que les vices avaient causé des dommages de santé à sa fille :

[6] M. Lévesque nous informe qu'à maintes reprises, sans succès, il a fait appel à l'entrepreneur afin de procéder à des réparations dans sa propriété : moisissures, fenêtres, humidité excessive, drain, etc. Cet état de choses a été confirmé par la firme Patenaude-Trempe inc., dont les services ont été retenus par l'administrateur aux fins de son propre rapport d'inspection. La réclamation ayant été acheminée dans la cinquième année de garantie, l'administrateur, dans son rapport du 16 août 2010, conclut que cette situation ne rencontre pas les critères du vice majeur.

[7] Toutefois, M. Lévesque nous apprend que vu cet état de choses, sa fille, asthmatique, est tombée malade, et comme il n'avait pas les moyens d'effectuer les réparations, il a dû, au début de juin 2010, quitter les lieux et louer une autre unité d'habitation. [...]

[22] M. Lévesque réclame un montant de trente mille dollars (30 000 \$) à titre de dédommagement, l'entrepreneur, selon lui, n'ayant pas été diligent à intervenir.

[23] Après la réception du bâtiment, le plan de garantie ne prévoit aucun remboursement d'argent pour dédommagement, sauf pour des réparations d'urgence nécessitant une intervention immédiate, ce qui n'est point le cas dans le présent dossier.

[24] Ce plan de garantie, à l'article 10, ne prévoit que le parachèvement des travaux ainsi que la réparation des malfaçons et des vices par l'entrepreneur ou l'administrateur.

[130] Considérant que la réclamation pour compensation monétaire des Bénéficiaires ne fait pas l'objet de la couverture de la garantie du Plan de Garantie de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage est dans l'obligation de déclarer leur demande de compensation financière pour perte de valeur de l'immeuble et salaire perdu pour vacation à la Cour comme étant irrecevable en droit, et de la rejeter.

CONCLUSIONS

[131] Pour ces motifs, vu l'obligation du Tribunal d'appliquer la Loi et le *Règlement* selon la preuve présentée devant lui, le Tribunal d'arbitrage se doit de maintenir la décision de l'Administrateur du 1er décembre 2010.

FRAIS D'EXPERT

[132] Le remboursement pour les frais d'expert est prévu par l'article 22 du *Règlement*

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[133] Le *Règlement* prévoit donc que c'est en cas de gain de cause total ou partiel des Bénéficiaires que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes.

[134] Dans le présent cas, les Bénéficiaires n'ayant pas eu gain de cause total ou partiel, le Tribunal soussigné rejette la réclamation de remboursement des frais d'expertises des Bénéficiaires

FRAIS

[135] L'article 37 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[136] Les Bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation. L'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[137] Le Tribunal décide que, dans les circonstances précises de cette affaire, après avoir entendu la preuve à l'audience, aussi bien en droit qu'en équité, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, que les frais seront partagés entre les Bénéficiaires pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la demande des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 1er décembre 2010 à toutes fins que de droit;

CONDAMNE les Bénéficiaires conjointement et solidairement à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour leur part des frais d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier moins le montant de \$50.

Montréal, le 18 novembre 2011



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

Procureur :
M^e Manon Cloutier
Pour l'Administrateur

Jurisprudence citée:

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause (AZ-50285725 , Cour d'appel, 15 décembre 2004)

Syndicat de copropriété du Faubourg 3 578 446 c. Habitations Trigone et Garantie Qualité Habitations (15 avril 2011, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre, CCAC S10-171101-NP) (pour les vices majeurs)

Waddel et Dubois c. Les constructions Jacques Laporte et Garantie Habitation du Québec (5 novembre 2009, Jean Morissette, arbitre, GAMM 2009-11-005) (pour la compensation monétaire)

Boisclair c. Entreprises E. Chaîné et la Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ (15 mai 2009, Marcel Chartier, arbitre, Soreconi 090417001) (pour les vices majeurs)

Iton et Lauzière c. 9096-2556 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ (3 mai 2005, Alcide Fournier, arbitre, Soreconi No 050214001) (pour une décision déjà rendue)

Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation (Soreconi #100508001, 26 novembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre)

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

Deschênes c. Groupe Immobilier Lapointe Inc et La Garantie Des Batiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (30 septembre 2010, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, CCAC S10-090605-NP)

Lévesque c. Les Constructions du Sous-Bois et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ (3 juin 2011, Claude Dupuis, arbitre, GAMM 2010-04-008)