

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
SOCIÉTÉ POUR LA RESOLUTION DE CONFLITS INC.

ENTRE: **OLIVIER JOBIN**

-et-
AMÉLIE COLLIN

(ci-après «les Bénéficiaires»)

ET: **HABITATIONS DES VIGNOBLES INC.**

(ci-après «l'Entrepreneur»)

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

(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier SORECONI # 121704001

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre: Me Lydia Milazzo

Pour les Bénéficiaires: Monsieur Olivier Jobin

Pour l'Entrepreneur: Me Sonia Beauchamp

Pour l'Administrateur: Me Stéphane Paquette
Madame Anne Delage,
Inspecteur-conciliateur

Date de l'audition: 25 octobre 2012

Date de la décision: 22 novembre 2012

Identification complète des parties

Bénéficiaires: *Monsieur Olivier Jobin*
Madame Amélie Collin
 1590, rue de l'Avocatier
 Terrebonne (Québec) J7M 0H9

Entrepreneur: *Habitations des Vignobles Inc.*
 Monsieur Daniel McSween
 3215, boulevard de la Pinière, bur. 201
 Terrebonne (Québec) J6X 4P7

Procureure : Me Sonia Beauchamp

Administrateur: *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*
 5930, boulevard Louis-H. Lafontaine
 Anjou (Québec) H1M 1S7
 Madame Anne Delage,
 Inspecteur-conciliateur

Procureur: Me Stéphane Paquette

MANDAT ET JURIDICTION

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 7 mai, 2012. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du tribunal est alors confirmée.

HISTORIQUE DU DOSSIER

28 septembre 2009:	Déclaration de Copropriété : Pièce A-1
1 ^{er} mars 2010:	Contrat préliminaire et garantie : Pièce A-2
22 avril 2010 :	Acte de vente : Pièce A-3
22 avril 2010 :	Déclaration de réception du bâtiment : Pièce A-4
20 février 2011	Dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur; reçu par l'Administrateur le 27 juin, 2011 : Pièce A-5;
24, 25 et 28 mars 2011 :	Échange de courriels entre Mme Caroline Barbeau et l'Entrepreneur : Pièce B-1 (en liasse) (sous objection de la part de Me Beauchamp);

16 février 2012:	Inspection de l'Administrateur;
19 mars 2012:	Décision de l'Administrateur;
17 avril 2012:	Réception par SORECONI de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
7 mai 2012 :	Nomination de l'arbitre;
24 mai 2012 :	Réception du cahier de pièces de la part de l'Administrateur;
18 juillet 2012:	Audience préliminaire par conférence téléphonique et Procès-verbal et Sommaire aux parties;
20 août 2012 :	Réception de courriel de Me Paquette précisant la position de l'Administrateur relativement aux questions soulevée dans la demande d'arbitrage, suivant l'engagement pris lors de l'Audition préliminaire;
25 octobre 2012:	Enquête et Audition ;

JURIDICTION

1. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties. Le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

LITIGE

2. Les Bénéficiaires ont interjeté appel de la décision de l'Administrateur du 19 mars 2012 (la « Décision »), par voie de demande d'arbitrage à la Société pour la Résolution de Conflits Inc., dans le cadre de la garantie prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. . c. B-1.1, r. 02) (le « Règlement »).
3. La Décision a statué sur les points suivants:
 - Point #1 : Insonorisation déficiente entre les unités 1588 et 1590;
 - Point #2 : Humidité, eau et glace dans les fenêtres;
 - Point#3 : Murs mitoyens qui n'ont pas été construits en bloc de béton;

Lors de l'audition préliminaire, il fut établi que seuls les points #1 et 2 seraient soumis à l'arbitrage.
4. L'Administrateur n'a pas donné suite aux réclamations des Bénéficiaires sur les points #s 1 et 2, ayant conclu que la dénonciation des Bénéficiaires avait été effectuée postérieurement au délai prévu au Règlement.

5. Suite à un engagement pris lors de l'audition préliminaire, l'Administrateur, par le biais de son procureur, a ajouté que les manifestations dénoncées au point #2 n'ont pas la gravité permettant qu'elles soient reconnues comme un vice caché. Cependant, celui-ci a déclaré ne pas pouvoir se prononcer sur le fonds du point #1 de la réclamation sans une expertise et demande que la question du délai de dénonciation soit statuée de façon préliminaire.

Le Déroulement de l'Audience

6. À l'audience les Bénéficiaires ont produit un échange de courriels entre Mme Caroline Barbeau et l'Entrepreneur, en liasse, sous la côte B-1. Cette pièce a fait l'objet d'une objection de la part du procureur dudit Entrepreneur, laquelle objection a été prise sous réserve par le Tribunal;
7. L'Administrateur a produit les pièces A1 à A7, telles que contenues dans son cahier de pièces;
8. Le tribunal a entendu les témoignages de Monsieur Olivier Jobin pour les Bénéficiaires et Madame Anne Delage pour l'Administrateur. Le représentant de l'Entrepreneur, M. Daniel McSween, était présent mais n'a pas témoigné.

La preuve et la position des parties

9. Le bâtiment est une copropriété divise et comporte trois unités privatives dont les murs latéraux sont mitoyens, à l'exception des murs mitoyens latéraux extérieurs des unités d'habitations situées à chacune des extrémités de la bâtisse, tel que décrit à la Déclaration de Copropriété, Pièce A-1. Les Bénéficiaires ont acheté une fraction dudit bâtiment par acte de vente datée le 22 avril 2010, Pièce A-3 (« l'Immeuble ») et ont signé le formulaire d'inspection pré-réception le même jour, sans réserve.

Point #1 : Insonorisation déficiente entre les unités 1588 et 1590

10. Selon le témoignage de M. Jobin, quelques semaines après avoir pris possession de l'Immeuble, soit en mai, 2010, il a contacté l'entrepreneur pour lui faire part du fait qu'il entendait plusieurs bruits provenant de l'unité 1588, incluant la douche et des bruits d'animaux. Il se questionnait sur l'insonorisation des murs mitoyens. M. McSween lui aurait dit qu'il n'y avait pas de déficience à cet égard et que le problème de bruit était dû au chien du voisin.
11. M. Jobin explique qu'il avait toujours eu une très bonne relation avec M. McSween et a donc essayé de régler le problème directement avec lui, sans aviser l'Administrateur.

12. Le 20 février, les Bénéficiaires, ainsi que les deux autres copropriétaires, ont fait parvenir une mise en demeure à l'Entrepreneur dans laquelle ils se plaignent formellement de problèmes qui, selon eux, sont reliés à la mauvaise insonorisation, sans toutefois aviser l'Administrateur.
13. M. Jobin dit avoir eu plusieurs conversations avec M. McSween, mais il avoue que dès le premier signalement au mois de mai, 2010, ce dernier aurait toujours nié qu'il y avait un problème au niveau de l'insonorisation.
14. Ce n'est que le 27 juin, 2011, que les Bénéficiaires décident de faire parvenir une copie de la mise en demeure, Pièce P-5, à l'Administrateur. Il s'agit du premier avis à celui-ci.
15. M. Jobin se réfère à l'échange de courriel en date du mois de mars 2011, entre M. McSween et Mme. Barbeau (copropriétaire), Pièce B-1, en liasse. Me Beauchamp s'est objecté au dépôt desdits courriels et le Tribunal a pris l'objection sous réserve. M. Jobin souligne un courriel en particulier se trouvant dans la Pièce B-1, en date du 28 mars 2011, lequel émane de l'entrepreneur et se lit comme suit :

« Pour le mur dans le grenier, j'ai moi-même été voir ce matin chez Olivier et c'est bien évident qu'il y a un mur qui vous sépare, et Mme Jobin est venu voir par elle-même pour le constater.
Donc je crois que cette affaire est clos. »

(ci-après « le courriel de l'Entrepreneur »)
16. M. Jobin soumet ce courriel au Tribunal pour faire preuve du fait que l'Entrepreneur était au courant des réclamations des Bénéficiaires avant juin, 2011, date à laquelle l'Administrateur aurait finalement été avisé desdites réclamations. En réponse à des questions de la part du Tribunal par rapport à la Pièce B-1, M. Jobin a toutefois affirmé que l'Entrepreneur a toujours maintenue sa non-responsabilité et ce depuis la première dénonciation au mois de mai 2010.
17. Il admet aussi, et ce à plusieurs reprises, qu'il est conscient d'avoir effectué sa dénonciation à l'Administrateur hors les délais prévus au Règlement. Il demande que l'Entrepreneur soit ordonné de lui fournir un document attestant que l'insonorisation a été faite selon les normes applicables. Il voudrait se servir de ce document en cas de revente de l'Immeuble.
18. Mme Delage, témoigne que selon elle, le délai de dénonciation dépasse le délai prévu au Règlement, soit un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de la première manifestation. L'Administrateur

soutient que le délai de six mois est un délai de déchéance, et que celui-ci court de la connaissance du vice. Le problème a été découvert en mai 2010 et l'Administrateur a été avisé d'un problème au niveau d'insonorisation pour la première fois le 27 juin 2011, date à laquelle la mise en demeure datée le 20 février, 2011, Pièce P-5, lui a été expédiée.

Point #2 : Humidité, eau et glace dans les fenêtres :

19. Selon Mme. Delage, on lui aurait indiqué, lors de l'inspection, que ce problème d'humidité, eau et glace dans les fenêtres aurait été constaté en début décembre 2010.
20. M. Jobin précise que le problème est plus prononcé lorsqu'il fait moins 30 ou 40 degrés dehors. Il témoigne à l'effet que du givre et de la brume apparaissent à l'intérieur des fenêtres. Ceci a comme conséquence l'accumulation d'eau au bas des dites fenêtres.
21. Les Bénéficiaires ont avisé l'Entrepreneur et le ou vers le 20 février, 2011, lui ont fait parvenir une mise en demeure formelle, soit la Pièce P-5.
22. Par contre, M. Jobin admet que l'Administrateur a été avisé seulement le 27 juin 2011, par l'envoi d'une copie de la Pièce P-5.
23. Mme. Delage témoigne que lors de l'inspection le 16 février 2012 elle n'a pas constaté de problèmes d'humidité dans les fenêtres, mais a souligné qu'il s'agissait d'une journée dont la température était plus chaude que les normes pour cette période. Elle décrit une journée plutôt de printemps. Elle ajoute aussi que les Bénéficiaires ne lui ont fourni aucunes photos au soutien de leurs prétentions.
24. L'Administrateur est d'avis que le délai de dénonciation prévu au Règlement n'a pas été respecté. Selon l'Administrateur, il s'est écoulé plus de 6 mois depuis la découverte du problème (en début décembre 2010) et la dénonciation à l'Administrateur (le 27 juin 2011). Il ajoute que même si le Tribunal viendrait à la conclusion que le délai de dénonciation avait été respecté par les Bénéficiaires, les manifestations dénoncées n'ont pas la gravité permettant qu'elles soient reconnues comme un vice caché.
25. Lors de son témoignage, au grand étonnement du Tribunal, M. Jobin a tout simplement admis que le délai de dénonciation de six mois avait été dépassé. En guise d'explication, Il réfère de nouveau à la bonne relation qu'il avait toujours entretenue avec l'Entrepreneur dans le passé. Il prétend que sa demande devrait être maintenue vu qu'il a quand même agité à l'intérieur du délai de (3) trois ans pour un vice caché.

Analyse et décision

26. Il faut tout d'abord traiter la question du délai de dénonciation, à savoir, est-ce que les Bénéficiaires ont dénoncé les situations décrites aux points #1 et 2 de leur réclamation à l'intérieur du délai prescrit par le Règlement?
27. Les points en litige ont été dénoncés dans la deuxième année de la garantie applicable et les parties caractérisent lesdits points comme vices cachés.
28. Le délai de dénonciation prévu au Règlement dans le cas de bâtiments détenus en copropriété divise, en matière de vices cachés, se lit comme suit :
- « 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur ses obligations égales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :
- [...]
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 trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncé par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil. » Nos soulignés.
29. L'Article 1739 du Code Civil du Québec prévoit que ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue;
30. L'Article 34 al.1 du Règlement se lit comme suit :
- « 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 :
1. dans le délai de garantie d'un, trois ou cinq ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'Administrateur en vue d'interrompre la prescription. »
31. Le fardeau de démontrer au Tribunal que les dénonciations en question ont été faites dans le délai requis repose sur les Bénéficiaires.
32. M. Jobin n'a offert au Tribunal aucun argument au soutien de la position que les dénonciations en question auraient été effectuées dans le délai requis, a part sa bonne relation avec l'Entrepreneur dans le passé. Or, même si un entrepreneur reconnaisse auprès d'un Bénéficiaire qu'il y a possiblement problème ou s'engage à faire des vérifications, ceci ne

dispense pas les Bénéficiaires de leur obligation d'en aviser l'Administrateur suivant le Règlement.¹

33. Lors de l'audition, M. Jobin a soumis pour production un échange de courriels entre l'Entrepreneur et un copropriétaire, laquelle n'était pas présente à l'audition (Pièce B-1). Il souligne en particulier un courriel, dont le texte est reproduit au paragraphe 15 ci-haut. Le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté à la production de tous les courriels sur la base de l'interdiction à la preuve par oui-dire.
34. Le courriel dont M. Jobin veut se servir émane d'une partie au litige, présente à l'audition, soit l'Entrepreneur, et donc ne constitue pas du oui-dire, mais pourrait être considéré comme un aveu extra judiciaire au sens de l'article 2867 du Code Civil du Québec.
35. Le document technologique, comme le courriel électronique, (articles 2837ss du Code Civil du Québec) est soumis au même régime de preuve que le document papier.
36. L'écrit peut être admis en preuve à titre d'aveu contre son auteur, lorsqu'il émane de la partie adverse et qu'il reconnaît un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre cette dernière, suivant la définition de l'article 2850 C.c.Q. Cet écrit vaudra comme aveu extrajudiciaire.
37. Le Tribunal, ayant pris l'objection à la Pièce B-1 sous réserve, rejette ladite objection quant au courriels émanant de l'Entrepreneur, et maintient ladite objection relativement à la balance des courriels constituant la Pièce B-1.
38. Maintenant de quel aveu s'agit-il? Le courriel fait mention du fait que l'Entrepreneur aurait visité les lieux le 28 mars, 2011 pour constaté et confirmé qu'il y avait un mur au grenier, séparant l'Immeuble des Bénéficiaires de celui adjacent et que selon lui, l'affaire était « clos ». (voir paragraphe 14 ci-haut).
39. M. Jobin veut se servir du courriel de l'Entrepreneur comme preuve du fait que ce dernier était au courant de la situation avant le 27 juin, 2011, un fait qui n'aide aucunement les Bénéficiaires à établir que la dénonciation à l'Administrateur a été faite dans les délais requis, ce qui se trouve à être le noeud du présent litige.
40. De plus, M. Jobin admet que l'Entrepreneur a toujours maintenue sa position à l'effet qu'il n'y avait pas de défaut de construction au niveau de l'insonorisation, et ce depuis le tout début. En face de cette admission, le

¹ Ekram Bessadok et Anis Farhat c. Groupe Axxco Inc. et Garantie Qualité Habitation, GAMM no 2010-12-003, 31 janvier 2011, Me Joanne Despatis, Arbitre.

tribunal ne peut interpréter le courriel de l'Entrepreneur autrement que comme une réitération de sa position initiale.

41. En fait, M Jobin a admis à plusieurs reprises dans son témoignage que les dénonciations des Bénéficiaires étaient hors délai, et ce par rapport aux deux points soulevés dans la réclamation des Bénéficiaires.
42. Le Tribunal est lié par ces admissions. D'autant plus que le délai de dénonciation maximum de six mois prévu au Règlement « est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés. »²

Conclusion

43. Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition, des témoignages entendus et du droit applicable, je suis d'avis que la réclamation des Bénéficiaires doit être rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.
44. Je tiens à préciser que ma décision se situe à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et est donc **sans** préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires qui est leur, de porter devant les tribunaux civils leur prétention ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et à la prescription civile.
45. Vu la conclusion du Tribunal sur la question du délai de dénonciation, il n'est pas nécessaire d'aborder le mérite des représentations respectives des parties par rapport au point numéro deux de la réclamation des Bénéficiaires.

² Syndicat de Copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., CCAC no S09-240701-NP, 12 mai, 2011, Me Jean-Philippe Ewart, Arbitre, Esmeilzadeh Danesh c. Solico Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., SORECONI no 070821001, 5 mai 2008, Me Jean-Philippe Ewart, Arbitre.

Les frais d'arbitrage

45. En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que le Bénéficiaire appelant n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et le Bénéficiaire.
46. En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon l'article 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (50.00\$) et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ pour la balance du coût du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

REJETTE l'appel des Bénéficiaires;

CONDAMNE les Bénéficiaires au paiement des frais du présent arbitrage, limités au montant de 50.00\$ et l'Administrateur au paiement de la balance de ces frais.

Montréal, le 22 novembre, 2012

ME LYDIA MILAZZO