

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 :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Lysanne Phoenix et Daniel Gagnon

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

9056-1879 Québec Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

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

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossiers Garantie :

N° dossiers Soreconi : 122002001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Daniel Gagnon
Pour l'entrepreneur :	Benoit Marquis
Pour l'administrateur :	Me François Laplante
Date(s) d'audience :	20 août 2012
Lieu d'audience :	St-Hubert, Québec
Date de la décision :	3 septembre 2012

Identification des parties

Bénéficiaires :

Lysanne Phoenix
Daniel Gagnon
3114, rue de Brisardière
St-Hubert (Québec)
J3Y 0C2

Entrepreneur :

9056-1879 Québec Inc, faisant affaire sous « Les Habitations Marquis »
3470, rue de la Durantaye
St-Hubert (Québec)
J3Y 0C6

Administrateur :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Historique du dossier

4 février 2008 :	Contrat préliminaire Contrat de garantie
23 juin 2008 :	Formulaire d'inspection préreception
11 mai 2011 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et à l'Administrateur
13 janvier 2012 :	Inspection du bâtiment
30 janvier 2012 :	Décision de l'Administrateur
20 février 2012 :	Demande d'arbitrage
19 mars 2012 :	Nomination d'un arbitre
11 juillet 2012 :	Convocation des parties à l'arbitrage
20 août 2012 :	Visite des lieux et audience des témoins
3 septembre 2012 :	Sentence arbitrale

[1] Sont présents à l'audience, le Bénéficiaire, M. Daniel Gagnon, Me François Laplante, procureur de l'Administrateur et M. Benoît Marquis, l'Entrepreneur.

[2] Les Bénéficiaires contestent la décision de l'Administrateur rendue le 30 janvier 2012 rejetant leur demande à l'effet que celle-ci a été présentée tardivement.

[3] Dans leur demande du 11 mai 2011, les Bénéficiaires affirment :

« Depuis, par trois fois, l'eau est montée dans notre sous-sol.

1^{ère} fois : le 24 juin 2010, l'eau s'accumulait dans les fenêtres du sous-sol malgré l'installation de margelles. L'eau a donc pénétré à bon débit par les fenêtres.

2^e fois : le 15 octobre 2012, suite à une panne électrique, l'eau est monté dans le sous-sol.

3^e fois : le 11 mars 2011, suite à un bris de la pompe puisard, l'eau monte dans le sous-sol et ce, malgré le fonctionnement de la pompe de secours. L'eau ne déborde pas autour du puisard mais s'infiltré plutôt par le bas du mur, à l'opposé de la maison.

[4] Selon ce document produit à l'audience, il s'agit de trois événements distincts qui ont causé l'infiltration d'eau dans le sous-sol.

[5] Le 24 juin 2012, l'eau s'est infiltrée par les fenêtres à la suite d'un problème avec les margelles.

[6] Le 15 octobre 2010, une autre infiltration d'eau a lieu mais il y a une panne d'électricité et la pompe qui aurait dû évacuer l'eau du bassin de captation ne fonctionne pas.

[7] Finalement, le 11 mars 2011, il y a infiltration d'eau mais cette fois, la pompe fonctionne et l'eau pénètre quand même.

[8] Pour déterminer si la réclamation des Bénéficiaires est présente dans les délais prévus à l'article 10 du règlement, il faut déterminer la date de l'événement qui est le point de départ de la compilation du délai.

- [9] Il y a eu 3 épisodes d'infiltration d'eau dans le sous-sol des Bénéficiaires et il faut déterminer s'il s'agit en fait d'un seul et même désordre.
- [10] La première infiltration d'eau par les fenêtres ne s'est pas reproduite par la suite de sorte qu'il est logique de considérer cet événement comme un phénomène isolé et qui n'est pas relié aux infiltrations d'eau subséquentes.
- [11] Le 15 octobre 2012, une infiltration d'eau se produit durant une panne d'électricité, c'est-à-dire au moment où la pompe qui doit évacuer l'eau près des fondations ne fonctionne pas.
- [12] Ainsi, l'on peut spéculer sur la source du désordre, car si la pompe, qui fait partie de l'équipement standard du bâtiment avait fonctionné, y aurait-il eu infiltration d'eau?
- [13] Par contre, le 11 mars 2011, la pompe de secours fonctionne et malgré cela, l'eau s'infiltré dans le sous-sol.
- [14] L'arbitre soussigné estime que ce n'est que le 11 mars 2011, que l'on peut être certain que l'infiltration d'eau n'est pas due au non-fonctionnement d'un équipement du bâtiment.
- [15] Même si l'on peut présumer que les infiltrations d'eau du 15 octobre 2010 et du 11 mars 2011 sont de même nature, l'arbitre soussigné ne peut fonder sa décision sur une hypothèse ou sur une supposition.
- [16] L'arbitre soussigné estime donc que, dans le présent litige, la date de départ de compilation des délais pour l'application de l'article 10 du règlement est le 11 mars 2011.
- [17] Or, la réclamation des Bénéficiaires a été adressée à l'Administrateur de la Garantie le 20 mai 2011, soit à l'intérieur de la période de 6 mois prévue au règlement.
- [18] En effet, l'article 10 prévoit qu'un vice caché doit être dénoncé à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de sa découverte, période qui ne peut excéder 6 mois.

[19] Par ailleurs, le procureur de l'Administrateur informe l'arbitre soussigné qu'une erreur sur la date de dénonciation a été commise dans la décision du 30 janvier et qu'il faudrait lire 11 mai 2011 au lieu du 15 septembre 2011.

[20] Cette correction a pour effet d'invalider la décision de l'Administrateur lorsqu'il invoque le « vice majeur » pour rejeter la demande des Bénéficiaires.

[21] L'arbitre soussigné constate donc que la décision sur le mérite est mal fondée et qu'une nouvelle décision doit être rendue.

[22] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[23] Après analyse de la preuve, l'arbitre soussigné :

-**CONSTATE** que la réclamation des Bénéficiaires a été produite dans un délai raisonnable entre sa découverte et sa dénonciation,

-**CONSTATE** que la décision au mérite rendue par l'Administrateur n'a plus de fondement,

-**RETOURNE** le dossier à l'Administrateur et lui **ORDONNE** de rendre une nouvelle décision en utilisant les critères de vice caché et non de vice majeur, tel que prévu au règlement,

-**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre