

Le 3 mars 2003

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

MONSIEUR JACQUES E. OUELLET
ARBITRE

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

M. JACQUES SAUVE ET MME PATRICIA DUBE

Appelants

MAISON UNIQUE INC.

Entrepreneur (Hors dossier)

ET

LA GARANTIE QUALITE HABITATION

Administrateur du plan de garantie
Représenté par M. Sylvain Beausoleil, Inspecteur-conciliateur

Mis en cause

APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

Le 18 juillet 2002, SORECONI - Société pour la résolution des conflits inc., désignait le soussigné pour agir comme arbitre dans le présent dossier, en conformité avec les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de la Régie du bâtiment du Québec. Ceci faisait suite à la réception d'une demande d'arbitrage de la part des appelants, formulée auprès de Soreconi le 18 juin 2002.

Le 30 août 2002, l'arbitre procède à une visite des lieux. Monsieur Jacques Sauvé, appelant, est présent ainsi que monsieur Sylvain Beausoleil, Inspecteur- conciliateur de la Garantie Qualité-Habitation. L'entrepreneur, Maison Unique inc., n'étant plus en affaire et, par conséquent hors dossier, n'est pas présent. Par ailleurs, considérant la nature du problème faisant objet du différent, les parties et l'arbitre conviennent d'ajourner la visite à janvier 2003.

Effectivement, la visite reprend le 3 février 2003, et est suivie de l'audition de la cause. Outre les personnes présentes antérieurement, assistent : Mme Patricia Dubé, appelante, Me Eve-Marie Jodoin, de Qualité-Habitation, ainsi que M. Renaud Desrosiers de la Compagnie Thermoplast, présenté comme témoin par les appelants.

CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage ainsi qu'à la nomination de l'arbitre.
- 2- Les appelants confirment qu'ils contestent la décision de l'administrateur du Plan de garantie telle qu'elle fut énoncée dans le rapport de l'inspecteur- conciliateur, daté du 17 mai 2002 au sujet des fenêtres de leur maison, située au 150 du Blainvillier, à Blainville. Ceci constitue la limite du mandat de l'arbitre.
- 3- Les appelants présenteront eux-mêmes leur cause. Ils informent qu'ils feront appel à M. Renaud Desrosiers comme témoin. Le mis en cause n'apporte aucune objection à ce chapitre.
- 4- M. Sylvain Beausoleil représente le mis en cause. Il est accompagné de Me Eve-Marie Jodoin. Aucun témoin ne sera appelé.

PREUVE, ARGUMENTATION ET DÉCISION

La visite des lieux avait été ajournée à l'hiver de façon à pouvoir mieux constater les effets du problème allégué par les appelants, à savoir l'infiltration d'air froid par les fenêtres de la maison donnant lieu à la formation de givre à l'intérieur de celles-ci, et même de glace par temps plus froid.

Toutefois, le jour choisi, la température extérieure n'était pas telle à causer les effets

énoncés ci-dessus. A défaut de quoi, les appelants proposèrent de soumettre comme évidences, une série de photographies prises par eux peu de temps avant la récente période des fêtes, montrant les conditions à l'intérieur et tout autour des fenêtres dans chacune des pièces de la maison. Ils affirmèrent que la température extérieure était de -19°C . ce jour-là et la présence de givre et de glace pouvait être constatée.

Après une visite des pièces situées au rez-de-chaussée et à l'étage de la maison, photographies en main afin de bien identifier les localisations de chacune, suivie de demandes de précisions, questions et discussions, il n'y eut pas d'objection pour accepter l'information photographique comme valable.

Les appelants poursuivent en indiquant que la réception de la maison devant notaire eut lieu le 21 décembre 1999. Ils signalent que lors de l'inspection-pré-reception, ils firent mention à la « Liste des éléments à vérifier », par écrit, que quelques fenêtres devaient être ajustées.

Ils affirment avoir indiqué au sous-entrepreneur responsable de l'installation des fenêtres, Fenergic, un problème de « fraîcheur » autour des fenêtres, en janvier 2000.

Ils relatent, en outre, que le 1 mai 2000, l'entrepreneur Pierre Laliberté de Maison Unique complète un rapport concernant ce qui restait à faire afin de parachever les travaux, incluant que certaines fenêtres ne fermaient pas. Ils ajoutent que l'entrepreneur reconnut que ceci était relié au problème d'infiltration d'humidité. A cet effet, le 27 février 2000, le système d'air est changé. Les appelants ajoutent qu'il y avait après « toujours de l'humidité, mais moins ».

Les appelants poursuivent leur exposé et nous amènent à avril 2001. Maison Unique inc. a éprouvé des difficultés financières et un syndic fut nommé. Toutefois, le syndic abandonne le projet et sort du dossier. Les appelants prennent en main le projet, une offre concordataire ayant été acceptée.

Désirant régler les problèmes reliés aux fenêtres, ils communiquent avec le sous-entrepreneur Fenergic. Celui-ci ne se montre pas très coopératif, sans doute, disent-ils, parce qu'il eut à subir des inconvénients reliés à la situation financière de l'entrepreneur. Il fut contraint de se prévaloir d'une hypothèque légale dans ce contexte.

Les appelants décident alors d'entrer en contact avec Qualité Habitation. Le 10 septembre 2001, ils demandent à celui-ci d'inclure les problèmes reliés aux fenêtres dans leur dossier.

Par la suite, Fenergic accepte de changer les coupe-froid des volets des fenêtres mais, « ceci ne règle pas le problème ». Fenergic décide alors de demander à la compagnie Thermoplast, concepteur des fenêtres installées chez les appelants, d'y effectuer une visite. M. Renaud Desrosiers, technicien de Thermoplast, s'en acquitte le 19 février 2002, en compagnie de M. Jean-Guy Bouchard de Fenergic.

Les appelants invitent alors M. Desrosiers à témoigner. Il confirme s'être présenté au

domicile des appelants, le mardi 19 février 2002, pour procéder à un appel de service au sujet d'infiltration d'air sur les fenêtres de type guillotine installées à cette résidence. Deux (2) constats furent établis : a - infiltration d'air par les cavités présentes de chaque côté du volet opérant et, b - formation de glace sur le thermo fixe, à la hauteur de la rencontre.

Dans le rapport qu'il rédigea la journée même suite à la visite, le témoin proposa des façons simples de corriger ces deux (2) problèmes. Il nous les présente.

En ce qui a trait à l'infiltration d'air, il propose l'installation d'un clapet d'étanchéité sur le trou de drainage extérieur afin de bloquer l'infiltration à sa source, sans bloquer l'eau qui doit s'évacuer par ces trous. Ainsi, l'air n'entre plus et l'eau peut sortir.

Quant à la formation de glace, ceci est causé par une circulation d'air autour et sous le thermo fixe, occasionnant un refroidissement de l'intercalaire, une température de surface plus basse et conséquemment, un gel de l'humidité ambiante sur le thermo, vis-à-vis l'intercalaire. La circulation d'air est causée par une insuffisance de scellant aux jonctions des parclozes. En scellant les quatre (4) coins correctement, la circulation d'air est éliminée, ainsi que les problèmes qui y sont reliés.

Enfin, le témoin fait référence à l'installation des fenêtres. En mentionnant dans son rapport du 19 février 2002 que cette installation n'était pas conforme, vu qu'elle était déportée vers l'extérieur, le témoin introduisit un élément inédit dans cette problématique.

A ce point, le représentant du mis en cause, M. Beausoleil, intervient pour indiquer que ceci avait été aussi constaté par le mis en cause et qu'un rapport à cet effet se retrouve dans le dossier remis à SORECONI pour l'usage de l'arbitre, ajoutant cependant que les délais de dénonciation de malfaçons avaient été dépassés dans cette situation.

Les appelants prétendent qu'il y avait eu trop d'intervenants dans le dossier et que le délai de six (6) mois pour déclarer des malfaçons devrait débuter en avril 2001, et non en décembre 1999, alors qu'il prit lui-même la responsabilité du dossier et y mit de l'ordre. Ainsi, sa dénonciation au mis en cause du problème d'infiltration d'air, effectuée en septembre 2001, serait dans les délais.

Enfin, suite à la réception des rapports de Fennergic et de Thermoplast, les appelants font la demande auprès du mis en cause de procéder à une nouvelle inspection en relation avec l'installation des fenêtres. Celle-ci fut tenue le 8 mai 2002, par le représentant du mis en cause, et un rapport daté du 17 mai 2002, fut reçu par les appelants le 7 juin 2002.

La décision prise par le mis en cause est à l'effet qu'il ne peut reconnaître le point soumis « dans le cadre de son mandat ». Il statue que le problème dénoncé constitue, selon lui, une malfaçon devant, « Tel que stipulé à l'article 6.4.2.3. du contrat de garantie », être dénoncée « par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons ». Et il ajoute : « De plus, la protection offerte pour les malfaçons cachées est échue depuis le 17 décembre 2000. »

Le mis en cause confirme sa décision lors de l'audition. A son avis, les textes du contrat

de garantie et du Règlement sur les Plans de garantie du Québec sont clairs et précis. Il n'y a de place pour interprétations et autres circonstances atténuantes, si ce n'est de statuer, dans le cas qui nous occupe, s'il s'agit d'une malfaçon ou d'un vice caché.

Les appelants n'acceptent pas cette décision et formulent une demande d'arbitrage dûment reçue par SORECONI le 18 juin 2002.

Considérant la nature de la défense présentée par le mis en cause, l'arbitre doit statuer à savoir si l'article 6.4.2.3. du contrat de garantie signé par les appelants et le mis en cause s'applique intégralement et correctement. Pour ce faire, l'arbitre doit mettre en perspective ce qui est énoncé dans le contrat de garantie, avec le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec. En d'autres termes, la juridiction et les obligations de l'arbitre lui sont d'abord et avant tout dévolues en vertu de ce règlement. Il doit, en outre, statuer conformément aux règles de droit.

De façon pertinente, l'article 6.4.2.3. auquel réfère le mis en cause, est conforme à l'article 10 du Plan de garantie, lequel traite ce que doit couvrir « la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment ». Le paragraphe 3° de cet article 10, se lit comme suit :

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 ».

Le mis en cause dans le même rapport du 17 mai 2002, déclare que « lors de notre inspection, nous avons constaté que l'alignement du verre scellé supérieur des fenêtres est localisé à l'extérieur de l'enveloppe thermique du mur ce qui constitue selon nous une malfaçon. » Le mis en cause énonce ici par inférence qu'une opinion différente est toujours possible, qui ne saurait être dans le contexte du plan de garantie que le vice caché.

A cet effet, le 4° paragraphe de l'article 10 pourrait s'appliquer. Il se lit ainsi :

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 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; »

A l'analyse des articles pertinents du Code civil référés ci-haut et de commentaires d'auteurs reconnus dans ce domaine, l'arbitre est d'opinion qu'il ne s'agit pas ici d'un vice caché au sens de ce paragraphe 4° de l'article 10, et supporte l'interprétation du mis en cause à l'effet que nous sommes en présence d'une malfaçon; d'autant plus, en tenant compte du 2° alinéa de l'article 10, lequel se lit comme suit :

« Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur

applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. »

Or, nous sommes précisément confronté à un problème de qualité et, jusqu'à un certain point, à une situation pouvant porter atteinte à l'utilisation du bâtiment.

Nous parvenons donc à l'élément clé de la problématique à laquelle nous avons à faire face, soit le ou les moments de dénonciation des malfaçons, dans les délais requis.

Dès l'inspection de pré-réception, des problèmes reliés aux fenêtres sont indiqués. A ce sujet, il est nécessaire de signaler la confusion reliée aux dates pertinentes. D'ailleurs, le notaire Louis Desjardins signale dans une lettre à M. Jean-Guy Couillard, PLANS DE GARANTIE DE L'ACQ INC. (sic), que « L'acte de vente a été signée le 21 décembre 1999 et les acheteurs ont pris possession sans que soit signé le formulaire inspection-pré-réception (sic), le constructeur ayant semble-t-il égaré ce formulaire. » Dans les faits, aucune date d'inspection n'est indiquée; le 14 décembre 1999 apparaît comme date de fin des travaux; les bénéficiaires ont signé ce document de Qualité Habitation le 9 février 2000, alors que l'entrepreneur l'aurait signé le 1 février 2000.

En janvier 2000, les appelants informent FENERGIC qu'il ont détecté « de la fraîcheur autour des fenêtres .» Le 27 février 2000, le système d'air est changé; il y a toujours de l'humidité, « mais moins ».

Le 1 mai 2000, M. Pierre Laliberté de Maison Unique émet un rapport indiquant les tâches à exécuter afin de parachever les travaux. Il y indique que « certaines fenêtres ne ferment pas », et relie ceci au problème d'humidité.

Le 12 juillet 2000, Mme Micheline Carbonneau de Qualité Habitation fait parvenir une lettre aux appelants, leur indiquant qu'une inspection « sera faite dès qu'un inspecteur sera disponible ».

Le 5 juillet 2001, M. Sylvain Beausoleil produit un Rapport d'une inspection ayant été effectuée le 19 juin précédent, suite à une demande formulée par les appelants. Au paragraphe 10 de ce rapport, il dit avoir « constaté la situation » décrite par les propriétaires appelants à l'effet que quelques fenêtres ne verrouillent pas et sont à ajuster, et il donne instruction à l'entrepreneur de « procéder à la vérification et aux correctifs requis. »

Le 6 novembre 2001, les appelants font parvenir une note au mis en cause. A propos des fenêtres, ils indiquent : « 2- Les fenêtres, personne ne nous a contacté. » Le 9 novembre 2001, dans une note au dossier, le mis en cause indique qu'il a dit à l'appelant que « vu qu'il a payé FENERGIC lui-même pour enlever l'hypothèque légale, il devait lui-même voir à contacter le fabricant de fenêtres. »

Enfin, il y eut la visite des représentants de FENERGIC et de Thermoplast, suivie de leurs

rappports, dont il a été question précédemment. En réaction à une demande des appelants à cet effet, le mis en cause effectue une nouvelle inspection liée aux fenêtres le 8 mai 2002. Il produit son rapport le 17 mai suivant et rejette la demande, pour les raisons déjà énoncées.

Le soussigné a tenu à dresser brièvement cette nomenclature d'événements significatifs, afin de mieux mettre en perspective ses conclusions ainsi que sa décision.

La situation décrite, ainsi que les problèmes qui en ont résultés pour les appelants, ont un fil conducteur bien évident : les fenêtres. Ce qui a débuté comme un problème bien mineur à côté d'autres plus sérieux, s'est graduellement avéré de plus en plus significatif. De quelques fenêtres devant être ajustées, on se retrouve devant une situation d'infiltration d'air froid en hiver, causant formation de glace, inconfort et, potentiellement, dommages matériels plus importants.

Or, la dénonciation faite au moment de la réception au sujet des fenêtres à ajuster, est tout à fait régulière et conforme au paragraphe 1° de l'article 10. Toutefois, le parachèvement des travaux relatifs à ce point semble avoir pris du temps. Ainsi, le problème existait toujours au 1° mai, alors qu'il est mentionné dans le rapport dressé par l'entrepreneur concernant les travaux à être parachévés. Celui-ci mentionne que certaines fenêtres ne ferment pas bien et indique qu'il y a en outre « un problème d'infiltration d'humidité ».

L'arbitre voit là le début d'une gradation, poursuivie par ce qu'on a déjà constaté dans la nomenclature des événements significatifs dressée ci-devant, et culminant avec les constatations du témoin expert, M. Renaud Desrosiers.

Cette suite de découvertes de problèmes reliés aux fenêtres, est-il plausible que la source en soit l'installation défectueuse des fenêtres? L'arbitre le croit, et le témoignage du témoin expert est très significatif à ce chapitre. Le mis en cause ne s'y est aucunement objecté, faut-il le souligner.

Le mis en cause a, toutefois, fait état que l'article 6.4.2.3. du contrat de garantie stipule que les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur, et que les appelants y firent défaut. Ceux-ci le reconnaissent, tout en invoquant des circonstances atténuantes. L'arbitre n'a pas à statuer là-dessus, compte tenue de ses conclusions.

CONCLUSION

L'arbitre est d'avis que les appelants ont respecté les stipulations du paragraphe 2 et du 2° alinéa de l'article 10, en tout point. Le 2° alinéa a déjà été cité; le paragraphe 2 se lit comme suit :

« 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 trois jours qui suivent la réception; »

Il croit que ce qui fut dénoncé, n'était qu'un aspect limité d'un problème beaucoup plus

important. Il est presque inconcevable qu'il se soit écoulé plus de deux ans, avant que le problème fondamental ne soit découvert. Il était apparent, mais il a échappé à tous. Sinon, quiconque le connaissant, ne s'est point manifesté. Il a fallu la visite d'un expert convoqué à un appel de service, pour que lumière soit faite. Aussi, ne faut-il reprocher quoi que ce soit aux appelants et, de façon pertinente, se rappeler le libellé de l'article 1726, 2^o paragraphe, du Code civil :

« est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

L'arbitre accueille la requête des appelants. Le mis en cause devra procéder, dans les meilleurs délais sans toutefois dépasser trente jours de calendrier à compter de la date de la présente décision, et apporter les deux correctifs proposés par le témoin expert dans son rapport daté du 19 février, 2002, et introduits à nouveau lors de son témoignage devant nous le 3 février, 2003, soit le correctif au problème d'infiltration d'air et, dans un second temps, le correctif au problème de formation de glace.

Dans l'hypothèse que ces correctifs n'éliminent pas complètement, à la satisfaction des appelants, les deux problèmes visés, le mis en cause devra alors procéder à la réinstallation de correcte façon des fenêtres, suivant les spécifications énoncées pour ce produit, en utilisant les services de spécialistes expérimentés dans l'installation de ce produit ou d'un produit similaire. Les travaux devront aussi se faire dans les meilleurs délais, en tenant compte en l'occurrence des conditions climatiques.

Montréal, ce 4 mars, 2003

Jacques E. Ouellet, arbitre

.

.

