

Régie du Bâtiment du Québec

**Soreconi
Société pour la résolution de
Conflits Inc.**

**Plan de garantie
Contrat no : 018895**

Dossier : 040712001

Mme C. Leduc et M. S. Daigneault

Bénéficiaires-demandeurs

c.

Les Résidences Pro-Fab Inc.

Entrepreneur
Intimé

et

La Garantie Qualité Habitation

Administrateur du plan de garantie
Mise en cause

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

**Arbitre
Alcide Fournier
507, Place d'Armes, Bureau 1525,
Montréal, Qc
H2Y 2W8**

Identification des parties

Bénéficiaires

Madame Chantal Leduc
Monsieur Serge Daigneault
213, Terrasse St-Pierre,
Les Côteaux, (Québec)
J7X 1N5

Entrepreneurs

Les Résidences Pro-Fab Inc.
a/s M. Martin Leclerc
395, route 112
Vallée-Jonction (Québec)
G0S 3J0

Garantie

La garantie Qualité Habitation
7400 Boul. Galeries d'Anjou, bureau 200,
Anjou (Québec)
H1M 3M2

Arbitrage

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la Société Soreconi le 10 août 2004.

Historique du dossier :

20 avril 2001 :	Réception du bâtiment
20 janvier 2004 :	Réclamation écrite des bénéficiaires
13 février 2004 :	Estimation des coûts des réparations 15091.46
16 avril 2004 :	Inspection du bâtiment
7 mai 2004 :	Rapport d'inspection de l'administrateur
13 mai 2004 :	Réception par le bénéficiaire du rapport d'inspection
27 mai 2004 :	Envoi par poste recommandée de la demande d'arbitrage
1 ^{er} juin 2004 :	Réception par Soreconi de la demande d'arbitrage
10 août 2004 :	Nomination de l'arbitre
26 août 2004 :	Convocation des parties à l'arbitrage
24 septembre 2004 :	Visite des lieux et arbitrage
19 octobre 2004 :	Décision de l'arbitre

Délai d'exécution de la décision : 60 jours

Visite des lieux et séance d'arbitrage

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes étaient présentes :

- M. S. Daigneault et Mme C. Leduc, bénéficiaires
- M. Martin Leclerc, représentant de l'entrepreneur
- Me Avelino De Andrade, procureur de la Garantie
- M. Sylvain Beausoleil, conciliateur de la Garantie
- M. Busque, entrepreneur en réparation de fissures de béton
- M. Stéphane Bossus, expert-conseil pour les bénéficiaires

[2] Dans une lettre datée du 15 juillet 2004, M. Martin Leclerc, représentant de l'entrepreneur demande à la firme Soreconi de ne pas tenir compte de la demande d'arbitrage des bénéficiaires puisqu'elle a été faite après l'expiration du délai de 15 jours prévue au règlement. Selon M. Leclerc, le rapport d'inspection est daté du 12 mai 2004 et la demande d'arbitrage a été présentée le 12 juillet 2004.

[3] Par ailleurs, à l'audience, le bénéficiaire M. Daigneault, soutient que le rapport d'inspection n'a pas été soumis dans les délais prévus au règlement. Selon lui, l'inspection a eu lieu le 16 avril 2004 et il n'a reçu le rapport que le 13 mai 2004, soit après l'expiration du délai de 20 jours prévu au règlement.

[4] Avant de procéder sur les fonds de litige, il est nécessaire de trancher ces contestations quant à la recevabilité de la demande. Pour ce faire, il est nécessaire d'analyser les articles pertinents du Règlement sur le plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs adopté en vertu de la loi sur le bâtiment (c. B-1.1, r.0.2).

Article 18 :

La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 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 ;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu ; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées :

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2°, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire :

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 :

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et il en transmet copie, par poste recommandée, aux parties impliquées ;

Article 19 :

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 15 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 délai, 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 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

D. 841-98, a.19

Note : L'article 35 du règlement est au même effet.

[5] Dans le présent litige, la preuve démontre que les bénéficiaires ont fait valoir par écrit leur réclamation le 20 janvier 2004. Or, ce n'est que le 19 mars que l'administrateur avise l'entrepreneur, par écrit, qu'il doit intervenir auprès des bénéficiaires.

[6] Aucune preuve n'a été faite de l'intervention de l'entrepreneur et si cette intervention a été faite dans les délais. Selon le règlement, l'entrepreneur doit informer l'administrateur dans les 15 jours de ce qu'il entend faire.

[7] Le 16 avril 2004, l'administrateur procède à l'inspection du bâtiment. Le rapport d'inspection daté du 7 mai 2004 n'est reçu par le bénéficiaire que le 13 mai suivant. Techniquement, le rapport de l'administrateur a été rédigé avec un jour de retard.

[8] Le bénéficiaire a reçu le rapport d'inspection le 13 mai 2004 ; il avait donc jusqu'au 28 juin pour présenter sa demande.

[9] Me Jacques E. Ouellet, administrateur de Soreconi, écrit au bénéficiaire le 1^{er} juin 2004.

« Nous avons bien reçu votre lettre recommandée du 27 mai 2004, aujourd'hui, le 1^{er} juin 2004. »

[10] Les bénéficiaires ont donc posté leur demande d'arbitrage à l'intérieur du délai de 15 jours mais celle-ci a été reçue par Soreconi après l'expiration du délai.

[11] Force est donc de constater que les articles 18, 19 et 35 donnent la ligne de conduite des parties en cas de conflit et fixent des délais pour que l'une ou l'autre des parties pose un geste. Est-ce à dire que si l'une des parties ne respecte pas un délai qui lui est imparti, elle se voit automatiquement déchu de ses droits ? La doctrine et la jurisprudence répondent non.

[12] À cet égard, l'arbitre réfère à une décision rendue par l'Honorable juge Ginette Piché, de la Cour Supérieure, en date du 9 juillet 2003, où elle s'exprimait ainsi en référant à l'article 19 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en s'appuyant sur la doctrine et la jurisprudence (Takhmizdjian c. Soreconi et Betaplex et la Garantie de l'APCHQ, C.S. 540-05-007000-023) :

Dans son volume sur l'interprétation des lois, Pierre-A. Côté dira, au sujet de l'emploi du mot « doit » ou « shall » que, s'il faut présumer le caractère impératif d'une disposition, il ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Il dira : « Il ne suffit pas qu'une disposition

soit impérative pour que sa violation entraîne une nullité, il faut que son observation soit imposée à peine de nullité, ou, si l'on préfère, qu'elle soit de rigueur. La présence du mot « doit » ne devrait jamais permettre, à elle seule, de décider si une prescription a été imposée à peine de nullité .L'article 51 de la loi d'interprétation québécoise, comme l'article 11 de la loi canadienne, établit bien la distinction entre ce qui est facultatif et ce qui ne l'est pas ,mais n'édicte pas la nullité de ce qui n'a pas été fait (selon la loi)(p.299).

À défaut de texte formel, l'intention du législateur de sanctionner ou non de nullité l'inobservation d'une règle de forme devra être déduite d'un ensemble de facteurs.

.....

Il ne faut jamais oublier en effet que « la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit et non à l'occulter. »

La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec Inc. c. Raymond Laframboise dira que la déchéance n'est pas la règle et ne se présume pas. Hormis les cas où le législateur s'est exprimé de façon claire, précise et non ambiguë, il n'existe aucun délai de déchéance véritable.

Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick De Bellefeuille, M. le juge Hébert rappellera que « pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice. »

.....

Le tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit, il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. Le tribunal estime que les circonstances du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours.

[13] Dans le présent dossier, si le délai de 15 jours prévu à l'article 19 est un délai de procédure, il en va de même pour les délais prévus à l'article 18.

[14] Quant à l'entrepreneur, il est clair qu'il n'en subit pas de préjudice puisque, de toute façon, il pourrait y avoir un recours contre lui devant un tribunal civil, avec des coûts plus élevés et la procédure ne serait pas accélérée.

[15] Quant à l'administrateur, il n'en subit aucun préjudice car, selon l'Honorable Piché, « il ne subit aucun préjudice réel autre que le droit de se prévaloir de la prescription ».

[16] Après analyse de la preuve, du règlement, de la doctrine et de la jurisprudence, l'arbitre :

- proroge les délais et déclare recevable la demande d'arbitrage.

Sur le Fonds

[17] Le présent litige porte principalement sur trois points :

- Fissure aux murs de la fondation
- Infiltration d'eau à la jonction de mur de fondation avant et de la maison
- Mur pare-gel à la descente du sous-sol

[18] Lors de la visite des lieux, plus de 20 fissures ont pu être vues dans les murs de fondation de la résidence. Elles sont de hauteur et de longueur variées passant de la micro-fissure à la fissure avec infiltration d'eau.

[19] Dans sa décision, l'administrateur de la garantie reconnaît que les deux fissures avec infiltration d'eau doivent être réparées. Pour les autres fissures, l'administrateur estime qu'il s'agit d'un comportement normal des matériaux et que, par conséquent, elles ne sont pas couvertes par la garantie.

[20] Selon M. Stéphane Bossus, ingénieur en bâtiment, agissant comme expert pour les bénéficiaires, les fissures sont en trop grand nombre pour qu'il s'agisse d'un comportement normal du béton. M. Busque, l'entrepreneur spécialisé en réparation de fissures engagé par l'entrepreneur, estime lui aussi que le nombre de fissures constatées est élevé et que normalement, on peut constater 3 ou 4 fissures.

[21] L'arbitre conclut donc qu'il ne s'agit pas d'un comportement normal du béton, et doivent être réparées les fissures qui laissent pénétrer l'eau, ou l'air causant l'accumulation de givre à l'intérieur de la résidence. Pour les autres fissures, dites capillaires, comme elles ne causent aucun inconvénient, il n'est pas nécessaire, dans leur état actuel, de procéder à des réparations.

Ainsi (en suivant l'énumération faite dans le rapport d'expertise de M. Bossus aux pages 6 et 7), les fissures suivantes doivent être réparées :

- Une fissure au coin avant gauche de l'immeuble au coin de coffrage d'ordre capillaire et d'une longueur de 8 pieds où nous retrouvons la présence de givre et de glace tel que nous l'avons constaté.
.....
(Référence Annexe 1, photo 4)
- Une fissure capillaire d'ordre vertical constatée comme étant fuyante infiltration d'eau au-dessous du trou par lequel pénètre le tuyau de poêle.
.....
(Référence Annexe 1, photo 5)
- Une fissure capillaire d'ordre vertical au coin arrière gauche de l'immeuble. Nous avons constaté la présence de givre sur une surface de 4 pieds carrés. Ce givre avait une épaisseur de l'ordre de $\frac{1}{2}$ de pouce. La fissure est d'une longueur de 8 pieds.
(Référence Annexe 1, photo 6)

- Deux (2) fissures à la partie base de la fenêtre centrale de la façade arrière. La fissure no.7 coule et possède une longueur de l'ordre de 5 pieds ainsi qu'une ouverture variant de $\frac{1}{16}$ de pouce à près de $\frac{1}{8}$ de pouce.

(Référence Annexe 1, photo 7)

- Une fissure structurale affectant le côté droit du linteau de la porte piétonnière menant à la descente du sous-sol. Cette fissure est d'orientation verticale. Elle possède une longueur de 5 pouces et présente un décrochement latéral de l'ordre de $\frac{1}{8}$ de pouce en plus d'une ouverture de l'ordre de $\frac{3}{16}$ de pouce.

(Référence Annexe 1, photo 8)

- Une fissure d'une hauteur de 8 pieds d'ordre capillaire au point du coffrage présentant du givre sur environ 3 pieds carrés au coin avant de l'édifice.

(Référence Annexe 1, photo 15)

[22] Infiltration d'eau à la jonction du mur de fondation avant et de la maison. Dans sa décision, l'administrateur de la garantie a reconnu qu'il était nécessaire que l'entrepreneur procède à des travaux de correction.

[23] Selon la preuve, des travaux ont été effectivement faits, mais à la visite des lieux, l'arbitre constate que le solin métallique est installé horizontalement alors qu'il devrait y avoir une pente afin d'assurer l'écoulement des eaux de fonte de neige ou de la pluie.

[24] L'entrepreneur devra donc reprendre les travaux et installer un solin métallique en pente et s'assurer de l'étanchéité de tous les joints.

[25] Mur pare gel à la descente du sous-sol. Sur ce point, l'administrateur de la garantie affirme :

*Lors de notre inspection, nous n'avons pas été en mesure de constater de signe relié à un mouvement produit par une absence de protection contre le gel à la descente du sous-sol arrière.
Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point à ce stade-ci.*

[26] À la visite des lieux, l'arbitre a constaté une fissure structurale à la porte de l'entrée extérieure du sous-sol. De plus, le bénéficiaire affirme que, durant l'hiver, la porte patio située juste au dessus de la descente et de la porte du sous-sol ne peut être ouverte que très difficilement.

[27] Il y a donc eu mouvement des murs de fondation qui a fait apparaître la fissure structurale et qui rend la porte patio inopérante en hiver, c'est-à-dire durant la période de gel.

[28] La seule conclusion logique qui peut être tirée de ces faits est la protection inadéquate contre le gel de la cage de l'escalier de la porte du sous-sol.

[29] Ni l'inspecteur de la garantie, ni l'expert du bénéficiaire n'ont pu constater « de visu » la présence des murs pare gel à cet endroit. En effet, il faudrait procéder à l'excavation des lieux, ce qui n'a pas été fait.

[30] Le plan de construction de la maison a été déposé et il contient, entre autre, les mesures pour la construction de la cage de l'escalier du sous-sol.

[31] À l'audience est déposée copie de la soumission de la compagnie JE-NO qui a procédé à la construction des murs de fondation de la maison pour l'entrepreneur les Résidences Pro-Fab Inc. En comparant les mesures portées au plan d'architecture de la maison et la quantité en pieds de coffrages continue dans la soumission de l'entrepreneur JE-NO, il est évident qu'aucun mur pare gel n'a été construit. En effet, les dimensions prévues dans la soumission sont identiques aux dimensions de la cage d'escalier de la descente au sous-sol. De plus, aucune preuve n'a été faite à l'effet que des murs pare gel avaient pu être ajoutés par la suite au contrat.

[32] La seule conclusion logique qui peut être tirée de ces faits est l'absence du mur pare gel à la descente du sous-sol et que lors des périodes de gel, les mouvements de la structure doivent être empêchés par la construction de murs pare gel, selon les règles de l'art.

[33] En conséquence, l'entrepreneur devra procéder aux travaux de construction des murs pare gel tels qu'ils auraient dû être faits au moment de la construction de la résidence.

[34] En plaidoirie, le procureur de la garantie soumet que les honoraires de l'expert des bénéficiaires ne font pas partie de l'arbitrage, puisque ce dernier a été embauché pour conseiller les bénéficiaires et ce, bien avant que l'arbitrage, à proprement parlé, ait débuté.

[35] Le bénéficiaire a engagé le processus de contestation le 20 janvier 2004 en alléguant la présence de nombreuses fissures aux murs de fondation. Tel qu'en fait foi la copie du contrat déposée à l'audience, l'expert a été engagé par les bénéficiaires le 23 janvier 2004.

[36] De plus, la contribution de l'expert des bénéficiaires, tant par la remise de son rapport que par son intervention à l'audience, a été très valable et a fait partie intégrante des processus d'arbitrage et l'administrateur doit en assumer les coûts.

[37] Après analyse de la preuve, du règlement, de la doctrine et de la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

- déclare la demande d'arbitrage recevable
- condamne l'entrepreneur à effectuer tous les travaux décrits dans la présente sentence arbitrale
- accorde à l'entrepreneur un délai de 60 jours à compter de la date de la présente décision pour faire les travaux, à moins qu'une entente écrite intervienne avec les bénéficiaires pour modifier cet échéancier
- condamne la Garantie Qualité Habitation à tous les frais d'arbitrage, y compris les honoraires de l'expert des bénéficiaires.

Alcide Fournier

Arbitre

19 octobre 2004

Résumé

Article 19. Demande d'arbitrage hors délai. Délai de procédure, qui peut être prolongé selon la jurisprudence établie par la Cour Supérieure. Demande d'arbitrage recevable. Les très nombreuses fissures aux murs de fondation ne sont pas un comportement normal des matériaux et l'entrepreneur doit en réparer plusieurs. L'entrepreneur doit corriger une infiltration d'eau à la jonction du mur de fondation et du mur de la maison. L'entrepreneur doit construire des murs pare gel à la descente du sous-sol. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.