

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:055148

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 041223001

**Lucie Lacasse, es qualité de représentante du Syndicat
de la copropriété de l'Îlot des Girouettes**
Bénéficiaire

c.

Les Constructions Tradition Inc.

Entrepreneur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**

Administrateur

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

Arbitre
Alcide Fournier
555, Boul. René-Lévesque Ouest,
Bureau 1220,
Montréal, Qc
H2Z 1B1

Identification des parties

Bénéficiaire	Mme Lucie Lacasse, es qualité du syndicat de copropriété de l'Îlot des Girouettes, 1615, Bellevue Sud, Unité 3, Greenfield Park, Qc. J4V 3R3
Entrepreneur	Les Constructions Tradition Inc., Christian Bourque, CA, CIRP, Raymond Chabot, Grant, Thornton, Edifice Richelieu, 370, Chemin Chambly, Bureau 300, Longueuil, Qc. J4H 3Z6
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., 5930, Boul. Louis- H. Lafontaine, Anjou, Qc. H1M 1S7

Mandat

L'arbitre soussigné a reçu son mandat de Soreconi le 12 janvier 2005.

Historique du dossier

8 septembre 2003	Déclaration de copropriété.
Janvier 2004	Résolution du syndicat de copropriété autorisant Mme Lucie Lacasse à agir en son nom.
9 octobre 2003	Rapport d'inspection préachat exécuté par M. Gilles Lévesque.
14 octobre 2003	Liste conjointe (bénéficiaire et entrepreneur) des travaux à être exécutés.
17 août 2004	demande de travaux correctifs pour le drainage arrière du bâtiment et les lampadaires avant.
18 août 2004	Réclamation écrite à l'administrateur.
16 novembre 2004	Rapport d'inspection.
7 décembre 2004	Rapport d'inspection.
23 décembre 2004	Demande d'arbitrage.
12 janvier 2005	Nomination d'un arbitre.
10 Février 2005	Convocation des parties à l'arbitrage.
5 avril 2005	Visite des lieux et audition.

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

pour le syndicat de copropriété :
Mme Lucie Lacasse,
M. Joseph Friedland,

pour la Garantie :
Mme Marie-Claude Laberge, architecte,
Me François Caron.

[2] Le 15 novembre 2004, le syndic Raymond Chabot Inc. informait les parties que la firme « Les Constructions Tradition Inc. » a été mise en faillite par le refus des créanciers d'accepter la proposition concordataire qui leur avait été soumise le 13 octobre précédent.

[3] La propriété de l'immeuble, faisant l'objet du présent litige a été transférée avant la faillite de « Les Constructions Tradition Inc. », de sorte qu'elle n'est pas affectée par cette faillite, sauf, évidemment, l'incapacité de l'entrepreneur de compléter l'exécution de ses obligations contractuelles.

[4] À la visite des lieux et à l'audience, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications pertinentes aux points en litige, à savoir :

- date de réception du bâtiment
- réservoir d'eau chaude de l'unité 3
- drainage des eaux de surface
- lampadaires extérieurs.

[5] Dès le début de l'audience, le procureur de la Garantie informe l'arbitre qu'après discussions, les parties conviennent de fixer la date de réception du bâtiment au 15 juin 2004 et demande à l'arbitre d'en prendre acte.

[6] L'arbitre soussigné a constaté à la visite des lieux qu'un réservoir d'eau chaude de 40 gallons a été installé dans l'unité 3 de l'immeuble.

[7] À l'audience, Mme Lacasse établit, avec copie de contrat à l'appui, qu'elle a déboursé une somme de \$190.00 pour avoir un réservoir de 60 gallons, que l'entrepreneur ne s'est pas conformé au contrat et que la Garantie doit lui rembourser ce montant de \$190.00.

[8] Le procureur de la Garantie, tout en ne niant pas les faits, estime que pour le genre d'unité d'habitation telle que celle en litige, un réservoir d'eau chaude de 40 gallons est conforme aux règles de l'art et le fait de ne pas avoir installé un réservoir de 60 gallons ne peut être assimilé à une malfaçon telle que prévue au règlement sur le plan de garantie. Il s'agit plutôt, selon lui, d'un litige contractuel qui n'est pas assujéti au plan de garantie.

[9] À l'aide de photographies, Mme Lacasse démontre que lors de pluies abondantes ou au printemps, la dalle de béton, à l'arrière de son unité de logement et qui lui sert de terrasse, est complètement inondée, que l'eau accumulée stagne à cet endroit, lui faisant perdre la jouissance de ladite terrasse, jouissance dont elle est en droit d'avoir.

[10] Pour le procureur de la Garantie, l'inondation de la terrasse de la bénéficiaire est causée par un problème de mauvais drainage des eaux de surface et que le terrassement devrait être modifié en conséquence.

[11] Selon lui, le drainage des eaux de surface, les terrassements ne sont pas couverts par le plan de garantie conformément aux exclusions spécifiquement prévues au règlement sur le plan de garantie.

[12] En dernier lieu, Mme Lacasse affirme que deux lampadaires extérieurs fonctionnent de façon très aléatoire alors que les autres ne fonctionnent pas du tout.

[13] Comme ces lampadaires sont reliés aux boîtes électriques de chacune des unités résidentielles, leur mauvais fonctionnement constitue un risque de problème électrique dans tout le bâtiment. De plus, la sécurité des personnes est diminuée le soir ou la nuit aux abords de l'immeuble et la situation doit être corrigée.

[14] Le procureur de la Garantie estime, en se référant à la définition du bâtiment prévue au règlement, que les lampadaires extérieurs sont exclus de la garantie.

[15] Pour solutionner le présent litige, il est nécessaire de faire des distinctions entre les responsabilités contractuelles de l'entrepreneur et ce qui est couvert par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[16] En vertu du code civil du Québec (entre autre les articles 2098 à 2119), l'entrepreneur a une obligation de résultat, il doit se conformer aux stipulations du contrat tout en exécutant les travaux selon les règles de l'art.

[17] En l'espèce, l'entrepreneur, en vertu de ces dispositions, a l'obligation d'installer un réservoir de 60 gallons ou, comme le demande la bénéficiaire, lui rembourser la somme de \$190.00 ; il devrait réparer les lampadaires et solutionner le problème du drainage des eaux de surface du terrain.

[18] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (dont copie a été remise à la bénéficiaire par la garantie) prévoit de façon spécifique ce qui est couvert par la garantie, ce qui est exclus, et dans quelles circonstances la garantie s'applique.

[19] Les sections I et II du règlement s'appliquent en l'espèce et plus spécifiquement :

Art.1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« bâtiments » : le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drainage français ;

Art. 2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visé au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction :

1° des bâtiments neufs...

Art.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 :

...
la réparation des vices et malfaçons...

Art.12.Sont exclus de la garantie :

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs et le système de drainage des eaux de surface du terrain ;

[20] À la lecture de ces articles, force est de conclure :

-que l'installation du réservoir d'eau chaude de 40 gallons au lieu de 60 ne constitue pas une malfaçon.

-que les lampadaires extérieurs ne sont pas inclus dans la définition de bâtiment

- que les problèmes de drainage des eaux de surface ou de terrassement sont exclus de la garantie.

[21] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande du syndicat bénéficiaire sur ces trois points.

[22] En dernier lieu, la bénéficiaire demande à l'arbitre de garder en mémoire lors de sa décision que, compte tenu de la faillite de l'entrepreneur, l'administrateur de la Garantie peut hésiter à rendre des décisions favorables au bénéficiaire, sachant que c'est la Garantie qui doit payer.

[23] Bien que cette possibilité existe, il faut dire que l'administrateur de la Garantie doit agir à la place de l'entrepreneur qui fait défaut à ses obligations et doit rendre ses décisions non en fonction de celui qui va payer mais en respectant les dispositions du règlement. De plus, ces décisions de l'administrateur sont révisables par un arbitre impartial et indépendant.

[24] En l'espèce, l'arbitre estime que l'administrateur de la Garantie a pris ses responsabilités en agissant à la place de l'entrepreneur failli et a rendu des décisions en fonction des dispositions du règlement sur le plan de garantie.

[25] Le syndicat de propriété bénéficiaire ayant eu gain de cause quant à la date de réception du bâtiment, les frais d'arbitrage sont à la charge de la Garantie.

[26] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, analysé la loi et le règlement, l'arbitre soussigné :

- prenant acte de l'entente des parties, déclare que la date de réception du bâtiment est le 15 juin 2004
- rejette les autres demandes du syndicat de copropriété bénéficiaire
- condamne la Garantie à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

7 avril 2005

Résumé

Une entente entre les parties est intervenue pour fixer la réception du bâtiment au 15 juin 2004. Les lampadaires extérieurs ne sont pas inclus dans la définition du bâtiment, l'installation d'un réservoir d'eau chaude de 40 gallons au lieu de 60 gallons ne constitue pas une malfaçon en l'espèce et le drainage des eaux de surface est exclus de la couverture de la garantie. N'eut été de sa faillite, l'entrepreneur aurait eu à remplir ses obligations prévues au code civil du Québec. La Garantie doit payer les frais d'arbitrage.