

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:031118

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 050323003

M. Craig Huisson

Bénéficiaire-demandeur

c.

Le Groupe Trigone Construction Inc.

Entrepreneur-défendeur

et

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

Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre

Alcide Fournier

800, Boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 2450

Montréal, Qc.

H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	M. Craig Huisson 9485 Riverin Brossard, Qc J4X 2V6
Entrepreneur	Le Groupe Trigone Construction Inc. 1985 rue Bernard Pilon Beloeil, Qc J3G 4S5
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. Louis-H. Lafontaine Anjou, Qc H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 4 avril 2005.

Historique du dossier

17 mai 2002	Réception du bâtiment
27 août 2003	Achat de l'immeuble par le bénéficiaire
28 juillet 2004	Mise en demeure du bénéficiaire adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur
26 octobre 2004	Réclamation écrite du bénéficiaire
10 février 2005	Inspection du bâtiment
11 février 2005	Décision de l'administrateur
23 mars 2005	Demande d'arbitrage
4 avril 2005	Nomination de l'arbitre
24 mai 2005	Réception des pièces de l'administrateur
6 juin 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
29 juin 2005	Visite des lieux et audience

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

M. Craig Huisson
M. Louis Lessard
M. Daniel Fortin du Groupe Trigone Construction Inc.
M. Robert Prud'homme de la Garantie
Me François Laplante également de la Garantie.

[2] Dès le début de l'audience, le bénéficiaire dépose un document qui fait la chronologie des événements entourant le point en litige, à savoir : le gel du tuyau d'alimentation en eau de l'immeuble.

[3] Le procureur de la garantie informe le Tribunal qu'au moment de rejeter la demande du bénéficiaire au motif qu'elle était présentée hors délai, M. Prud'homme n'avait pas à son dossier tous les documents.

[4] Le procureur dépose un document qui établit que la demande de réclamation du bénéficiaire a été présentée à l'intérieur des délais prévus pour ce faire au règlement.

[5] Cependant, le procureur ajoute que même si les délais sont respectés, sa cliente, la Garantie, refuse la demande du bénéficiaire pour les motifs qu'il exposera un peu plus tard.

[6] Finalement, le procureur précise que, selon la jurisprudence et selon son interprétation du règlement sur les bâtiments résidentiels neufs, l'arbitre soussigné a juridiction pour rendre la décision pour solutionner le présent litige.

[7] L'immeuble visé par le présent litige a été acheté par Mme France Paquette en 2002 et la réception du bâtiment a été faite le 17 mai 2002.

[8] Par acte notarié, le bénéficiaire a acquis l'immeuble le 27 août 2003.

[9] Selon le bénéficiaire, durant toutes les discussions entourant l'achat de l'immeuble, il n'a jamais été question du gel de la conduite d'alimentation en eau potable.

[10] Or, selon la preuve établie à l'audience, il appert qu'à l'hiver 2002-2003, la conduite d'alimentation d'eau a gelé, et que l'entrepreneur a dû travailler pendant 2 jours pour rétablir l'approvisionnement en eau.

[11] En octobre 2003, l'entrepreneur a effectué des travaux d'isolation du tuyau d'alimentation en eau afin d'éviter qu'il ne gèle de nouveau.

[12] À l'hiver 2003-2004, soit vers le 5 février 2004, la conduite d'alimentation en eau gèle à nouveau.

[13] L'entrepreneur a dû intervenir à nouveau pour rétablir l'alimentation en eau, mais cette fois-ci, les travaux n'ont duré que 10 à 20 minutes.

[14] Selon le bénéficiaire, le réparateur lui a conseillé, pour éviter le gel du tuyau, de laisser couler un peu d'eau par un robinet de la maison.

[15] Le bénéficiaire affirme que depuis ce temps, il laisse couler de l'eau de l'un des robinets de la maison et confirme qu'il n'y a pas eu d'autre épisode de gel de la conduite d'alimentation en eau potable.

[16] À l'audience, l'entrepreneur explique la manière utilisée pour isoler la conduite d'alimentation en eau.

[17] Il précise que le problème se situe entre l'immeuble et la canalisation de la ville. S'il s'était agi de la canalisation de la ville, les voisins auraient également été privés d'eau, ce qui n'a pas été le cas.

[18] Bien que ne connaissant pas l'emplacement précis de la canalisation, il sait qu'elle passe sous l'entrée principale de la maison en parallèle avec le mur de soutènement de l'entrée de garage qui est en sous-sol.

[19] Bien qu'il n'ait pas participé lui-même aux travaux, M. Lessard, en tant que responsable, explique que le mur de soutènement a été démonté et qu'un isolant a été ajouté entre ce mur et le tuyau d'alimentation.

[20] La portion du mur de soutènement près de la maison constitué d'un mur de béton qui part du dessous des fondations et qui va jusqu'au perron de l'entrée principale, n'a pas fait l'objet de travaux en octobre 2003.

[21] Pour l'entrepreneur, l'épisode de gel de la conduite en février 2004 n'est pas significative, puisque l'alimentation a pu être restaurée en moins de 15 minutes et que cela ne s'est pas reproduit depuis.

[22] De plus, il affirme que ce n'est pas son entreprise qui a conseillé au bénéficiaire de laisser un robinet couler en permanence. Tout au plus, la recommandation vaut pour la période suivant immédiatement le dégel d'un tuyau car l'eau à l'intérieur de celui-ci est encore très froide et pourrait geler à nouveau.

[23] Pour la Garantie, même s'il y a eu un léger gel en février 2004, il n'y en a pas eu durant tout l'hiver 2004-2005, de sorte que les travaux effectués par l'entrepreneur semblent avoir corrigé le problème.

[24] À l'argument du bénéficiaire, à savoir si ce dernier n'avait pas laissé l'eau couler, il y aurait eu gel, le procureur répond que la décision arbitrale ne peut être basée sur une hypothèse.

[25] L'arbitre soussigné est aussi d'avis qu'il ne peut fonder sa décision sur une hypothèse mais plutôt sur les faits révélés par la preuve recueillie au dossier et à l'audience.

[26] Cette preuve nous révèle qu'il y a eu gel du tuyau d'alimentation en eau à l'hiver 2001-2002, que l'entrepreneur a fait des travaux d'isolation de la conduite en octobre 2003, et que le tuyau a gelé à nouveau à l'hiver 2003-2004.

[27] Le fait de laisser couler l'eau d'un robinet pour éviter le gel, en plus de constituer un gaspillage d'eau potable, ne constitue pas une utilisation normale de la conduite d'alimentation en eau.

[28] De plus, l'arbitre soussigné estime qu'il est inutile de demander au bénéficiaire de ne pas laisser couler l'eau et d'attendre l'hiver prochain pour savoir si la conduite d'eau va geler de nouveau.

[29] Ce serait faire courir inutilement le risque au bénéficiaire de subir à nouveau des inconvénients et des dommages matériels résultant du gel de la conduite alors que la preuve révèle que, suite à une utilisation normale, la conduite d'alimentation en eau a gelé et ce, après que l'entrepreneur eut effectué des travaux en vue d'éviter ce gel.

[30] Bien que l'entrepreneur ait démontré une excellente coopération dans le présent dossier, force est de constater que les travaux qu'il a réalisés en octobre 2003 n'ont pas été suffisants pour permettre une utilisation normale de la conduite d'alimentation d'eau et pour empêcher cette dernière de geler en hiver.

[31] En conséquence, l'entrepreneur, qui a une obligation de résultat, devra réaliser des travaux permettant l'utilisation normale de la conduite d'alimentation en eau durant toute l'année et ce, en prenant les moyens pour que celle-ci ne gèle pas durant l'hiver.

[32] Le bénéficiaire ayant eu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administration de la Garantie conformément au règlement.

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

-renverse la décision de l'administrateur du 11 février 2005,

-ordonne à l'entrepreneur de prendre tous les moyens à sa disposition pour éviter que la conduite d'alimentation en eau ne gèle durant l'hiver,

-accorde à l'entrepreneur un délai jusqu'au 30 septembre 2005 pour réaliser tous les travaux requis,

-condamne l'administrateur de la Garantie à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

20 juillet 2005

Résumé

Gel de la conduite d'alimentation en eau. La Garantie admet que la réclamation a été faite à l'intérieur des délais prévus au règlement. La conduite d'eau gèle à l'hiver 2001-2002. L'entrepreneur effectue des travaux pour corriger la situation en octobre 2003. La conduite d'eau gèle à nouveau en février 2004. L'entrepreneur devra réaliser d'autres travaux pour corriger la situation. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.