

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:014154

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 050401002

Mme Chantal Lachaussée

M. Martin Gayola

Bénéficiaires-demandeurs

c.

Construction Julien Dalpé 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

Bénéficiaires	Mme Chantal Lachaussee M. Martin Gayola 117, Domaine Gagnon St-Liguori, Qc J0K 2X0
Entrepreneur	Construction Julien Dalpé Inc. 340, Des Prés, Ste-Marie Salomé, Qc J0K 2Z0
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 Soréconi le 27 avril 2005.

Historique du dossier

29 juillet 2000	Soumission de Construction Dalpé pour la construction d'une maison
3 août 2000	Signature du contrat de construction
5 octobre 2000	Occupation de la maison par les bénéficiaires
20 avril 2001	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
8 mai 2002	Mise en demeure des bénéficiaires à l'entrepreneur
14 décembre 2004	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur
27 décembre 2004	Demande de réclamation
18 mars 2005	Rapport d'inspection
Non daté	Rapport de perméabilité du sol écrit par Jocelyn Richard, ingénieur
4 avril 2005	Demande d'arbitrage
27 avril 2005	Nomination d'un arbitre
12 mai 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
31 mai 2005	Audience et visite des lieux

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

Mme Chantal Lachaussee
M. Martin Gayola
M. Julien Dalpé
M. Simon Dalpé
Mme Johanne Tremblay
Me Véronique Racicot

[2] Le présent litige porte sur un mauvais fonctionnement de la fosse septique et du champ d'épuration des eaux usées.

[3] Les bénéficiaires ont commencé à habiter leur résidence le 5 octobre 2000 et la réception du bâtiment a eu lieu le 20 avril 2001.

[4] Le 30 avril 2002, les bénéficiaires constatent un problème important avec la fosse septique et doivent appeler une firme spécialisée pour la vider.

[5] Cette entreprise spécialisée, après avoir procédé à la vidange de la fosse, note que les eaux usées contenues dans le champ d'épuration se déversent dans la fosse septique.

[6] Le 8 mai 2002, les bénéficiaires demandent, par écrit, à l'entrepreneur de prendre les mesures qui s'imposent pour solutionner le problème de mauvais drainage du champ d'épuration qui provoque le remplissage prématuré de la fosse septique.

[7] À cause de ce problème, les bénéficiaires doivent faire vider la fosse septique à chaque année tel que démontré par des factures du 24 avril 2003 et du 8 septembre 2004.

[8] De plus, le refoulement de l'eau du champ d'épuration vers la fosse septique provoque le blocage de la tuyauterie de la maison vers la fosse, tuyau qu'ils ont dû faire déboucher le 25 juillet 2003 et le 8 octobre 2004.

[9] Constatant que l'entrepreneur n'avait pas l'intention de remédier à la situation, les bénéficiaires ont fait parvenir une demande de réclamation à l'administrateur de la garantie le 14 décembre 2004.

[10] Dans sa décision du 18 mars 2005, l'administrateur de la Garantie écrit :

Nous constatons que le point qui suit a été dénoncé par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans à partir de la réception. Par conséquent, nous devons statuer sur ce point uniquement dans le cadre de l'article 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que la situation observée ne comporte pas le niveau de gravité d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.

[11] Ainsi, le tribunal d'arbitrage, avant de se prononcer sur le mérite de la demande des bénéficiaires, doit d'abord statuer si cette demande a été présentée à l'intérieur des délais prévus au règlement.

[12] En ce qui concerne les vices cachés, le règlement prévoit à son article 10 :

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 3 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 ;*

5° *la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

[13] Pour que ce soit la garantie de 5 ans qui s'applique, selon la jurisprudence, tant en vertu du Code civil du Québec qu'en vertu du présent règlement, il faut que le vice caché soit de grande importance et qu'il mène à la perte graduelle ou partielle ou totale de l'immeuble.

- [14] En d'autres mots, il faut que le vice caché rende l'immeuble impropre à l'utilisation à laquelle il était destiné, soit l'habitation des personnes.
- [15] Ce n'est pas le cas dans le présent litige puisque les bénéficiaires peuvent continuer à occuper leur résidence même si à chaque année, ils doivent procéder à la vidange de la fosse septique.
- [16] Reste donc la garantie de 3 ans et pour que celle-ci s'applique, le vice caché doit avoir été dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dans les 6 mois de la découverte du vice de construction.
- [17] La réception du bâtiment a eu lieu le 20 avril 2001 et le problème soulevé par les bénéficiaires est survenu le 30 avril 2002.
- [18] Le 18 mai 2002, les bénéficiaires ont fait parvenir une lettre à l'entrepreneur dénonçant la situation.
- [19] Le problème a donc été dénoncé par écrit à l'entrepreneur à l'intérieur du délai de 3 ans suivant la réception du bâtiment et à l'intérieur du délai de 6 mois de la découverte dudit problème.
- [20] La dénonciation à l'administrateur de la garantie a été faite le 14 décembre 2004, soit plus de 3 ans après la réception du bâtiment (20 avril 2001) et plus de 6 mois après la découverte du problème (30 avril 2002).
- [21] La réclamation des bénéficiaires a donc été valablement faite à l'entrepreneur mais a été présentée hors délai à l'administrateur de la garantie, ce qui la rend irrecevable pour ce dernier.
- [22] De plus, la preuve au dossier ne démontre pas que les bénéficiaires n'ont pas été empêchés, d'une quelconque manière de présenter leur réclamation à la garantie à l'intérieur des délais.
- [23] Le seul fait de dire que l'on ignore une loi ne peut empêcher cette loi de s'appliquer. Le contraire conduirait à l'inapplication de toutes les lois.

- [24] La seule explication fournie est à l'effet que les bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à la Garantie bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie.
- [25] Le tribunal d'arbitrage a été créé par le règlement sur les plans de garantie pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litiges qui relèvent de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige.
- [26] Par contre, il faut noter que l'adoption par le gouvernement, du règlement sur le plan de garantie, n'a pas aboli les dispositions du Code civil du Québec concernant les obligations d'un entrepreneur de construction.
- [27] Les litiges relevant du Code civil du Québec doivent être référés aux tribunaux civils.
- [28] En conséquence, la demande d'intervention de la Garantie dans le présent litige est rejetée et la décision du 18 mars 20005 est maintenue.
- [29] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et les bénéficiaires lorsque ceux-ci n'ont gain de cause sur aucun des points soumis à l'arbitrage.
- [30] Comme le règlement sur le plan de garantie peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, le tribunal estime que les frais encourus par les bénéficiaires pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être du même ordre de grandeur que les frais judiciaires pour l'inscription d'une réclamation à la division des petites créances de la chambre civile de la Cour du Québec.
- [31] En conséquence, les frais d'arbitrage sont partagés entre les bénéficiaires pour la somme de 85 \$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[32]

Après avoir visité les lieux, analysé la preuve, la jurisprudence et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur rendue le 18 mars 2005
- condamne les bénéficiaires à payer 85 \$ en frais d'arbitrage
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage

Alcide Fournier
Arbitre
15 juin 2005

Résumé

Problème de débordement de la fosse septique et de refoulement des eaux usées du champ d'épuration. Réclamation présentée dans les délais à l'entrepreneur mais hors délai à l'administrateur. La demande des bénéficiaires faite à la Garantie est rejetée. Le tribunal d'arbitrage n'a pas l'autorité pour décider en vertu du code civil du Québec.