

la marche du litige plutôt que la retarder
**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
#: 054354**

Dossier # 051028002

Michel Poirier
Madeleine Lupari
Bénéficiaires
Demandeurs

c.
Construction Lamtel Inc.
Entrepreneur
Intimé

Et
La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

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

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montréal, QC
H3B 4V7

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Michel Poirier
Madeleine Lupari
129 rue Lafortune
Le Gardeur Qc
J5Z 5A9

ENTREPRENEUR

Constructions Lamtel Inc
28 Place du Chenal QC,
J6A 8J5
Tel. : (450) 582-2293
Fax : (450) 582-6721

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine

Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 23 novembre 2005.

Historique du dossier

05 novembre 2003	Réception du bâtiment
28 mars 2005	Réclamation des bénéficiaires à l'entrepreneur.
27 avril 2005	Réclamation écrite des bénéficiaires à l'administrateur concernant la brique.
02 mai 2005	Réception de la réclamation du 28 mars 2005 par l'administrateur.
02 mai 2005	Réception de la réclamation du 27 avril 2005 par l'administrateur.
25 mai 2005	Demande de réclamation
13 octobre 2005	Décision de l'administrateur
28 octobre 2005	Demande d'arbitrage
23 novembre 2005	Désignation de l'arbitre
19 décembre 2005	Audition
21 décembre 2005	Décision

AUDITION du novembre 2005

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 129 rue Lafortune, Le Gardeur.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Michel Poirier, bénéficiaire,
 - b) Mme Madeleine Lupari, bénéficiaire,
 - c) M. Adrien Lamothe, représentant de l'entrepreneur,
 - d) Mme Thérèse Lamothe, représentante de l'entrepreneur,
 - e) Me Luc Seguin, procureur de l'administrateur,
 - f) M. Robert Prud'homme, inspecteur conciliateur chez l'administrateur.
- [3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur que l'on retrouve à l'onglet 10 du cahier de pièces émis par l'administrateur où on y lit à la page 3:

« Aucun règlement n'étant intervenu entre les parties, *La Garantie des maisons neuves de L'APCHQ* doit statuer sur la demande de réclamation écrite des bénéficiaires.

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 1 À 8 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE:

Nous constatons que les points 1 à 3 qui suivent ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à partir de la réception.

Par conséquent, nous devons statuer sur ces points uniquement dans le cadre des articles 3.3 et 3.4 de contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que les situations observées ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.

- 1. ABSENCE DE COLONNE DE BÉTON AU BALCON DE BOIS TRAITÉ ARRIÈRE**
- 2. FISSURES CAPILLAIRES AU JOINT DE MAÇONNERIE AU-DESSUS DE LA PORTE DE GARAGE**
- 3. FISSURES AU JOINT DE MAÇONNERIE ENTRE LES DEUX FENÊTRES AU-DESSUS DU GARAGE**

Concernant le point 4 qui suit, nous devons nous référer aux **articles 3.2, 3.3, et 3.4** du contrat de garantie, lesquels stipulent que les malfaçons, les

vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel **ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.**

Dans le cas présent, la situation a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 2 mai 2005 alors que les bénéficiaires nous ont confirmé avoir constaté les premières manifestations dès la première année. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de L'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

4. PEINTURE À LA RÉPARATION DE GYPSE AU MUR DE LA SALLE À MANGER

Concernant les points 5 à 7 qui suivent, nous devons nous référer à **l'article 4.2** du contrat de garantie, lequel article stipule que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.

De plus, en regard des points 6 et 7, nous devons nous référer aux **articles 3.2, 3.3 et 3.4** du contrat de garantie, lesquels stipulent que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel **ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.**

Dans le cas présent, les situations ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 2 mai 2005 alors que les bénéficiaires nous ont confirmé avoir constaté les premières manifestations durant le premier hiver. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de L'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

5. FISSURES CAPILLAIRES AUX JOINTS DE GYPSE

6. LÉGERS INTERSTICES AUX LATTES DE PLANCHER DE BOIS FRANC À L'ENTRÉE DU SALON ET PRÈS DE LA PORTE-PATIO

7. FISSURES AUX GARDE-CORPS DU BALCON DE BOIS TRAITÉ ARRIÈRE

En regard du point 7, le bénéficiaire a remplacé les garde-corps.

Concernant le point 8 qui suit, les parties nous ont informé que le bain tourbillon et thérapeutique ne faisait pas partie de contrat préliminaire.

Il n'est donc pas possible d'établir la responsabilité de l'entrepreneur envers ses obligations légales et contractuelles.

De ce fait, la GMN ne peut reconnaître ce point.

8. RÉPARATION AU MOTEUR DU BAIN TOURBILLON

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ N'EST PRÉSENTEMENT PAS EN MESURE DE STATUER SUR LE POINT 9:
--

Concernant le point 9 qui suit, les conditions climatiques prévalant lors de notre inspection ne nous ont pas permis de constater la situation dénoncée.

Conséquemment, dès que la situation se manifesterait de nouveau d'ici le 5 avril 2006, les bénéficiaires devront communiquer promptement avec l'entrepreneur et le soussigné afin de nous permettre d'effectuer une inspection en temps opportun.

9. BRUIT DU REVÊTEMENT DE VINYLE DU CÔTÉ DROIT ET À L'ARRIÈRE

ABANDON DE LA RÉCLAMATION DES BÉNÉFICIAIRES POUR LE POINT 10;

Les bénéficiaires ont abandonné leur demande de réclamation pour le point 10. Par conséquent, *la garantie des maisons neuves de l'APCHQ* n'a pas à statuer et n'a plus à intervenir pour ce point.

10. RÉPARATION À LA ROBINETTERIE DE LA SALLE DE BAIN PRINCIPALE

Nous espérons le tout conforme et vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Robert Prud'homme

Inspecteur-conciliateur

Service d'inspection et de conciliation »

- [4] Il s'agit d'un dossier où l'administrateur suit toujours le même "pattern". Les bénéficiaires, quant à eux, étaient en négociation ou conciliation ; ils ne croyaient pas devoir faire une réclamation écrite à l'administrateur avant qu'ils n'échouent avec l'entrepreneur, avec le résultat que les délais les ont privé de leur droit de faire intervenir l'administrateur. C'est une situation fréquente, trop fréquente, mais l'arbitre n'y peut rien, Les bénéficiaires, des profanes, qui font affaires avec une batterie d'experts, y perdent trop souvent.
- [5] Nul n'est censé ignorer la loi et c'est le triste sort des bénéficiaires qui n'ont pas lu les "fine prints" du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et le contrat de Garantie.
- [6] **Au point 1**, la réception du bâtiment a eu lieu le 5 novembre 2003, et la réclamation a été faite le 2 mai 2005, soit beaucoup plus d'un an après la réception.
- [7] Il n'y a pas de circonstances spéciales, dans ce cas-ci, qui puissent permettre à l'arbitre de proroger le délai.
- [8] L'article 9 du Code de procédure civile ne peut s'appliquer à cause du trop long délai d'une part et parce que des circonstances ne le permettent pas d'autre part.

- [9] Par analogie, même les articles 484 du Code de procédure civile et 2878 du Code civil n'atténuent pas les dispositions du Règlement et ou du contrat de Garantie. En conséquence, l'arbitre
- [10] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur
- [11] Cependant, les bénéficiaires peuvent avoir un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun et l'arbitre
- [12] **RÉSERVE** leurs recours contre l'entrepreneur.
- [13] **Au point 4**, les témoignages du bénéficiaire et de sa conjointe révèlent que des réparations ont été faites fin 2003, début 2004. Or, la dénonciation a été faite le 2 mai 2005, soit beaucoup plus de 6 mois après la découverte du problème.
- [14] Donc, pour les raisons mentionnées au point 1, l'arbitre
- [15] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur
- [16] Cependant, les bénéficiaires peuvent avoir un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun. L'arbitre
- [17] **RÉSERVE** leurs recours contre l'entrepreneur.
- [18] **Au point 5**, il est exact, qu'il y ait des fissures capillaires à 3 joints de gypse.
- [19] L'entrepreneur a admis les fissures qui sont dues au séchage au cours de la 1^{ère} année
- [20] Or, les articles 12.2 du Règlement et 4.2 du Contrat de Garantie excluent de la Garantie "les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements ". En conséquence, l'arbitre
- [21] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur
- [22] Cependant, les bénéficiaires peuvent avoir un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun. L'arbitre
- [23] **RÉSERVE** leurs recours contre l'entrepreneur.

- [24] **Au point 6**, près de l'entrée, en avant et près de la sortie en arrière, il y a effectivement de légers interstices. Près de la sortie arrière, les bénéficiaires admettent que c'est bien minime mais à l'avant cela paraît un peu plus, il est vrai.
- [25] Le problème s'est manifesté au cours du 1^{er} hiver 2003-04 selon la preuve, et seulement à 2 endroits de sorte que l'arbitre ne peut pas conclure qu'il s'agisse d'une malfaçon générale.
- [26] Or, l'administrateur invoque l'article 4.2 du Contrat de Garantie i.e. l'article 12.2 du Règlement et la dénonciation tardive, soit beaucoup plus de 6 mois après la découverte du problème. (10.3 du Règlement). L'arbitre
- [27] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur.
- [28] Cependant, les bénéficiaires peuvent avoir un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun. L'arbitre
- [29] **RÉSERVE** leurs recours contre l'entrepreneur.
- [30] **Au point 7**, les bénéficiaires ont remplacé eux-mêmes les garde-corps.
- [31] Comme ils ont fait des réparations. L'arbitre n'a plus juridiction.
- [32] Cependant les bénéficiaires peuvent avoir un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun. . L'arbitre
- [33] **RÉSERVE** leurs recours contre l'entrepreneur.
- [34] **Au point 8**, il semble que le bain tourbillon remplaçant un bain standard ait été un casse-tête depuis le tout début et qu'il le soit encore. Toutefois, l'entrepreneur et les bénéficiaires reconnaissent et s'entendent pour dire que ç'était hors contrat, que ç'était un extra. Or la Garantie exclut les ententes verbales hors contrat. L'arbitre n'a pas juridiction.
- [35] Cependant les bénéficiaires peuvent avoir un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun. . L'arbitre
- [36] **RÉSERVE** leurs recours contre l'entrepreneur.
- [37] **Au point 9**, l'inspecteur-conciliateur M. Robert Prud'homme a déclaré qu'il retournera sur les lieux en temps opportun et fera un rapport.

[38] **Aux points 2 et 3.**

[39] Après discussions et révision du dossier, il est reconnu que les bénéficiaires ont avisé l'administrateur et l'entrepreneur dans les délais du Règlement. Il s'agit d'un vice caché déclaré à l'administrateur en deçà de six (6) mois de la découverte.

[40] L'entrepreneur a fait des correctifs mais les fissures sont maintenant encore apparentes tant au point 3 qu'au point 2. La fissure est un peu plus apparente au point 2. Il s'agit d'un vice qui saute aux yeux. Cela porte atteinte à la qualité d'une telle propriété.

[41] L'administrateur a escamoté l'affaissement du support de métal du haut de la porte du garage ; ce que les bénéficiaires ont dénoncé dans les 6 mois de la découverte, en même temps que les fissures à la brique et ce dont ils ont tous deux fait grand état lors de l'audition. Dans ce cas-ci on ne peut enlever juridiction à l'arbitre parce que l'administrateur ne se décide pas sur un vice dénoncé alors que l'administrateur n'a aucune raison de ne pas rendre une décision.

[42] Le Plan de garantie doit :

- a) pourvoir à la résolution d'un conflit de façon plus souple, plus rapide et moins coûteuse que devant un tribunal de droit commun.
- b) avoir une procédure allégée et accélérée.
- c) faciliter la marche du litige plutôt que la retarder.

[43] D'où l'arbitre, proprio motu et en invoquant l'équité, a le devoir de décider sur l'affaissement qui n'est pas nié, au dessus de la porte de garage. L'entrepreneur a simplement dit qu'il aurait suivi les normes de la construction pour le support de métal du haut de la porte de garage de 16 pieds.

[44] Les bénéficiaires sont couverts par la Garantie à l'article 10.5 du Plan de garantie, car il s'agit d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec, et pour la brique et pour l'affaissement.

[45] Les bénéficiaires se plaignent aujourd'hui d'une réparation qui n'a été que temporaire. Les problèmes sont récurrents. Ils veulent un correctif de façon définitive. Ils y ont droit. En conséquence, l'arbitre

[46] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs permanents en ce qui concerne la brique et l'affaissement du support de métal situé au dessus de la porte de garage, à la satisfaction d'un expert choisi par l'administrateur, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché dans un délai de 6 mois de la date des présentes.

COÛTS

[47] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement.

Montréal, 21 décembre 2005



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)