

Régie du Bâtiment

SORECONI

*Société pour la résolution
des conflits Inc.*

Plan de Garantie no: 05916, plainte 2

Dossier : 051102001

SORECONI

No Dossier : 051102001

***ELIZABETH RAKOWSKI & BOBBY
GRIECO***

Bénéficiaires

-et-

***LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE
L'APCHQ INC.***

Administrateur de la Garantie

-et-

***LES INVESTISSEMENTS OIS
(1997) INC.***

Entrepreneur

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

Arbitre
Me Michel A. Jeannot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires : *Elizabeth Rakowski & Bobby Grieco*
11 832 Pl Hector Bernier
Montréal (Québec)
H1E 2W2

Entrepreneur: *Les Investissements OIS (1991) Inc.*
4239, Notre-Dame
Montréal (Québec)
H7W 1T3

Administrateur : *La Garantie des Bâtiments Résidentiels*
Neufs de l'APCHQ
5930, Louis-H-Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Chantal Labelle

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 23 novembre 2005.

Historique du dossier :

15 septembre 1999 : Contre-proposition à une promesse d'achat des Bénéficiaires;

1^{er} juin 2000 : Réception du bâtiment par les Bénéficiaires;

1^{er} juin 2000 : Avis de fin des travaux;

21 janvier 2002 : Demande de réclamation des Bénéficiaires;

22 mars 2004 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;

22 novembre 2004 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;

28 février 2005 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;

22 avril 2005 : Lettre de l'Administrateur aux Entrepreneur;

10 mai 2005 : Avis de 15 jours de l'Administrateur;

6 septembre 2005 : Décision de l'Administrateur et récépissés postaux;

2 novembre 2005 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

15 novembre 2005 : Réception de SORECONI des pièces de l'Administrateur;

23 novembre 2005 : Nomination de l'arbitre;

23 novembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;

30 novembre 2005 : Réception de l'arbitre d'une correspondance des Bénéficiaires;

30 novembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties;

7 décembre 2005 : Réception de l'arbitre d'une correspondance des Bénéficiaires;

7 décembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties confirmant que l'audience procèdera le 31 janvier 2006;

23 janvier 2006 : Correspondance de la Bénéficiaire à l'arbitre incluant rapport de travail et rapport du Service Technique Ville de Montréal concernant le dégel (réussi) des tuyaux d'alimentation d'eau (travaux demandés le 3 février 2005);

30 janvier 2006: Report de l'audience à la demande de l'Entrepreneur au 20 février 2006;

22 février 2006: Report de l'audience à la demande de l'Entrepreneur au 19 avril 2006;

7 mars 2006 : Réception de l'arbitre d'une bande magnétique sur VHS captée par les Bénéficiaires;

21 mars 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant de la réception d'une bande magnétique sur VHS captée par les Bénéficiaires;

19 avril 2006 : **Audience**

Étaient présents pour les Bénéficiaires :
Madame Elizabeth Rakowski
Monsieur Bobby Grieco

Était présent pour l'Entrepreneur :
Monsieur Sid Stermer

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me Chantal Labelle
Madame Joanne Tremblay

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience est ouverte à 13 :30 heures, mercredi le 19 avril 2006.

Points en litige :

- [2] Je précise ici que la demande d'arbitrage se limite à la décision de l'Administrateur du 6 septembre 2005, sous la plume de Madame Joanne Tremblay et ne vise que les points 1 et 2 (de 3 points) de cette décision.

Admission :

- [3] Le bâtiment, une unité résidentielle, est habité par les Bénéficiaires depuis leur réception du bâtiment en date du ou vers le 1^{er} juin 2000, la première communication écrite adressée à l'Administrateur par les Bénéficiaires fut reçue (par l'Administrateur) le 21 janvier 2002 et la réclamation écrite des Bénéficiaires à l'Administrateur fut le 11 avril 2005.
- [4] L'enquête, la preuve verbale et documentaire débute par un exposé des Bénéficiaires, suivi d'une visite des lieux ainsi que du visionnement d'une bande magnétique (cassette VHS) avec image et sons, captée par les Bénéficiaires en date du ou vers le 5 mars 2006. Les Bénéficiaires ont été contraints à procéder à l'enregistrement sur vidéo du bruit puisque le craquement n'est présent qu'en période de chauffe du bâtiment, à savoir en hiver.
- [5] Au cours de l'enquête et audition au mérite, les Bénéficiaires versent au dossier d'arbitrage de la documentation obtenue par ces derniers d'une Madame Rachel Miville, contremaître pour la Ville de Montréal. Cette documentation semble être une demande et un rapport de travail et concerne le dégel de la conduite d'eau (le 3 février 2005). Cette liasse est produite sous la cote B-1 (une liasse préalablement reçue par le soussigné en date du ou vers le 23 janvier 2006 et retransmises à l'attention des parties de façon contemporaine à ma réception);
- [6] Les Bénéficiaires soumettent et déposent de plus quatre (4) questionnaires identiques mais soumis à quatre (4) différents voisins, propriétaires occupants de bâtiment résidentiel construit et/ou livré par (nous disent ils) le même Entrepreneur. Ce questionnaire interroge ces derniers et demande s'ils connaissaient des problèmes similaires à ceux soulevés par le présent arbitrage. Ces questionnaires sont déposés sous toutes réserves, en liasse comme pièce B-2.
- [7] En contre-interrogatoire (et en contre-preuve) l'Administrateur fait identifier par les Bénéficiaires et dépose comme pièce supplémentaire et sous la cote A-15, une liasse de correspondances sous la plume des Bénéficiaires adressée à l'Entrepreneur. Ces correspondances sont datées du 30 juillet 2000, 3

septembre 2000, 3 novembre 2000, 22 avril 2001, 11 juillet 2001 et 1^{er} octobre 2001 (une liasse reçue par l'Administrateur en date du ou vers le 21 janvier 2002).

- [8] Force nous est de constater qu'aussitôt que le 30 juillet 2000 (premier extrait de la liasse A-15) la question des bruits de craquement aux planchers de bois franc était soulevée. Ce grief (bruit de craquement aux planchers de bois franc) est repris (entre autre, et à au moins deux (2) reprises) les 30 septembre et 3 novembre 2000.
- [9] En date du ou vers le 22 avril 2001, l'Entrepreneur adresse certains travaux sans pour autant satisfaire les Bénéficiaires.
- [10] En juillet et octobre 2001, les Bénéficiaires réitèrent leurs plaintes à l'Entrepreneur pour finalement conclure que s'ils ne peuvent obtenir satisfaction, ils se devront de dénoncer leurs problèmes à l'Administrateur.
- [11] Certains travaux ont été adressés par l'Entrepreneur et certaines sections de plancher auraient, semble t'il été corrigées à la satisfaction des Bénéficiaires.
- [12] En date du ou vers le 28 février 2005, les Bénéficiaires somment l'Entrepreneur de corriger l'ensemble des bruits de craquement aux planchers de bois franc et ajoutent un nouveau poste de réclamation, à savoir le gel en hiver du tuyau d'alimentation en eau potable de leur résidence.
- [13] Les Bénéficiaires représentent que ce problème de gel est récurrent depuis l'hiver 2003. Cette correspondance du 28 février 2005 (onglet 8 du cahier de l'Administrateur) est transmise à l'Administrateur en date du et ou vers le 11 avril 2005.
- [14] Les Bénéficiaires avaient jusqu'alors retenu toutes demandes d'ouverture de dossier (auprès de l'Administrateur) puisque d'opinion que leur couverture était de cinq (5) ans et qu'ils bénéficiaient jusqu'au (ou vers le) 1^{er} juin 2005 pour s'adresser à l'Administrateur.

La position de l'Entrepreneur :

- [15] L'Entrepreneur, lui, expose quant au **point 1 (bruit de craquement aux planchers de bois franc)** qu'il s'agit d'une réaction normale et usuelle du matériel, qu'il a corrigé certains mouvements (et bruits) excessifs, mais qu'à l'impossible nul n'est tenu. Il plaide qu'il y aura toujours des bruits et/ou craquements à un endroit ou à un autre dépendamment du taux d'humidité de la résidence (l'Entrepreneur représente que les planchers de bois sont constitués d'une matière vivante qui réagit à son environnement et en période de chauffe, l'environnement est plus sec et la matière rétrécit avec, entre autre, résultante des bruits de craquement, tel que constaté par la vidéo).
- [16] **Sur le point 2 : gel de la tuyauterie de l'entrée d'eau**, l'Entrepreneur, référant aux extraits produits par les Bénéficiaires comme pièce B-1, soulève qu'il appert de cette documentation que la position de la pince ampèremétrique utilisée par la Ville de Montréal pour procéder au dégel a été installée entre le robinet principal

immédiatement à l'entrée du bâtiment et la vanne du service d'eau de la municipalité (le « bonhomme à eau »); signifiant pour ce dernier (l'Entrepreneur) que le problème (la cause du gel) se situe entre l'unité résidentielle et la vanne du service d'eau de la municipalité. À défaut, si le gel se situait entre le robinet principal de la propriété (qui se situe, bien entendu, à l'intérieur du bâtiment) et le mur de fondation, ceci ne pouvait que résulter du cumul d'une quasi absence de chauffage dans le garage, un manque de calfeutrage et/ou lacune du coupe-froid de la porte de garage.

Jugé :

- [17] Les Bénéficiaires demandent que les deux (2) éléments soulevés soient identifiés vices majeurs apparus dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux afin qu'ils bénéficient de la Garantie de l'Administrateur.
- [18] Les bruits de craquement aux planchers de bois franc (point 1) ne laissent croire qu'il s'agit ici d'un élément qui porte atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment. Il s'agit d'une malfaçon et à la rigueur (ce qui n'est pas admis ou même inféré) un vice caché. Je ne peux présumer que ce qui nous a été exhibé par le billet de la cassette VHS peut porter atteinte à l'intégrité de la structure du bâtiment.
- [19] Quant au point 2 (gel de la tuyauterie de l'entrée d'eau), bien que je doute qu'il s'agisse d'un élément qui porte atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment, je rappelle que dans le présent dossier, les Bénéficiaires sont demandeurs et qu'à cet effet, ces derniers ont le fardeau de la preuve. L'ensemble de la documentation au dossier appui la thèse que l'entrée de l'eau gèlerait à l'extérieur du bâtiment et ne serait donc pas couvert par le Plan de Garantie de l'Administrateur.
- [20] Quel qu'il en soit, et indépendamment de mon opinion quant aux dangers et/ou risques d'atteinte à la structure et ou à l'intégrité du bâtiment, je rappelle que pour qu'un vice majeur soit à réparer par l'Administrateur, en sus d'apparaître dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux, il doit être dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à la Garantie dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vice ou perte graduelle, de leur première manifestation (*in fine* article 3.4 du Plan de Garantie et article 10, 4^e et 5^e alinéas du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs c.B-1.1, r.0.2).
- [21] La dénonciation écrite à l'Administrateur de la Garantie a été faite, pour certains emplacements de bruits de craquement aux planchers de bois franc, le 21 janvier 2002 et pour d'autres, le 11 avril 2005, un problème (ou des problèmes) connus et ou apparaissant possiblement à diverses dates mais, indéniablement, le ou avant le 22 avril 2001 (voir pièce supplémentaire A-15).
- [22] La première dénonciation à l'Administrateur de la Garantie a été faite le 21 janvier 2002, soit à l'intérieur d'un délai de cinq (5) ans après la réception du bâtiment (le 1^{er} juin 2000) mais, plus de six (6) mois après l'occurrence (ou réoccurrence) du problème (tel que ce constat appert de la correspondance du

22 avril 2001 sous la plume des Bénéficiaires, adressée à l'Entrepreneur). À l'appui, je cite un extrait de la correspondance précitée (partie de la liasse A-15) :

« Unfortunately, during this winter, the problem reoccurred. Although the floor squeeze a little less then it did during the winter, the problem continues to persist. (...) »

- [23] L'hiver auquel font référence les Bénéficiaires, est celui de 2000-2001.
- [24] Bien que les réclamations ont été valablement faites à l'Entrepreneur, c'est à regret que je me dois de constater qu'elles furent présentées hors délai à l'Administrateur de la Garantie, ce qui les rend irrecevables pour ce dernier.
- [25] Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés, d'une quelque manière, de présenter leurs réclamations à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seul leur ignorance des critères d'application est soulevée.
- [26] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et l'ignorance d'une Loi ne peut faire échec à son application.
- [27] Le fait que les Bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à l'Administrateur, bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie (ainsi que subsidiairement au Règlement) ne les décharge pas de cette obligation.
- [28] Faisant mien les propos de mon collègue Alcide Fournier (dossier SORECONI 050401002, 15 juin 2005) :

« 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 litige qui relève de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige »

- [29] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais puissent être ignorés ne sont pas raisonnables dans les circonstances, ne peuvent être retenues.
- [30] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter l'appel des Bénéficiaires (la demande d'arbitrage). **Le tout, sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leurs (les Bénéficiaires), de porter devant les tribunaux civils, leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujets, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.**

[31] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que les Bénéficiaires appelants n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leurs réclamations, l'arbitre doit départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et les Bénéficiaires.

[32] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon l'article 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre les Bénéficiaires (pour la somme de cent dollars (100.00\$)) et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ (pour la balance du coût du présent arbitrage).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision du 6 septembre 2005, sous la plume de Madame Joanne, dossier APCHQ 005916, plainte 2.

LE TOUT avec frais à être départagés entre les Bénéficiaires pour la somme de cent dollars (100.00\$) et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, ce 26 avril 2006



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI