

Régie du Bâtiment

Plan de Garantie no : LC 043 908 237

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 051104003

***DOMINIQUE JARELLE &
CAROLE BÉLANGER***

Bénéficiaires

-et-

***LA GARANTIE QUALITÉ
HABITATION***

Administrateur de la Garantie

-et-

HABITATION AVANT-GARDE

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. Jeanniot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires : *Dominique Jarelle & Carole Bélanger*
2096, Du Vieux-Lac
St-Lazarre (Québec)
J7T 3C4

Entrepreneur: *Habitation Avant-Garde*
27, rue Picard
Île-Perrot (Québec)
J7V 8Y6

Administrateur : *La Garantie Qualité Habitation*
7400, boul. des Galeries-D'Anjou
Anjou (Québec)
H1M 3M2
Et son procureur :
Me Avelino De Andrade

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 9 décembre 2005.

Historique du dossier :

- 16 octobre 2002 : Contrat préliminaire et e Garantie Obligatoire;
- 28 mars 2003 : Contrat notarié;
- 28 mars 2003 : Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;
- 27 septembre 2004 : Lettre de plainte des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 20 avril 2005 : Séance d'Arbitrage;
- 19 mai 2005 : Décision de l'Arbitre, Jean Dionne;
- 31 mai 2005 : Lettre de plainte des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- 21 septembre 2005 : Inspection du bâtiment;
- 17 octobre 2005 : Décision de l'Administrateur;
- 1^{er} novembre 2005 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires (Contestation de la décision de l'inspection);
- 30 novembre 2005 : Réception de *SORECONI* des pièces de l'Administrateur;
- 7 décembre 2005 : Réception de *SORECONI* de l'inventaire des pièces de l'Administrateur;
- 9 décembre 2005 : Nomination de l'arbitre;
- 12 décembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;
- 13 décembre 2005 : Réception de l'arbitre d'une correspondance de l'Administrateur;
- 16 décembre 2005 : Lettre de l'arbitre aux parties;

4 janvier 2006 : Lettre de l'arbitre à l'Administrateur;

12 janvier 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties confirmant que l'audience procèdera le 26 janvier 2006;

26 janvier 2006 : Audience

Étaient présents pour les Bénéficiaires :
Dominique Jarelle
Carole Bélanger

Était présent pour l'Entrepreneur :
ABSENT

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me Avelino De Andrade
Monsieur Normand Pitre

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 13 :30 heures, jeudi le 26 janvier 2006.
- [2] L'enquête débute par un exposé sommaire des parties et est suivie d'une visite du site.
- [3] Avant d'aller sur le mérite, il ne devrait aller sans dire que :
- [3.1] Les Bénéficiaires ont acheté une maison neuve de 9068-2329 Québec Inc (« l'Entrepreneur »);
- [3.2] L'Entrepreneur n'est plus en affaires.
- [3.3] Conformément au contrat de garantie, l'Administrateur du plan assume les responsabilités de l'Entrepreneur.
- [4] Je rappelle de plus que la demande en appel se limite à sept (7) points de la décision de l'Administrateur du 17 octobre 2005 et sont les suivants :
- A- Escaliers partant du rez-de-chaussée jusqu'au deuxième (2^e) étage à une hauteur de l'échappée de soixante-quinze (75) pouces au lieu d'une hauteur minimale recommandée de soixante-dix-huit (78) pouces;
- B- Enchevêtrement et fouillis dans les fils entrant dans le panneau électrique;

- C- Réservoir d'eau chaude est à plus de trois (3) pieds de la fausse à puisard;
- D- Dans le grenier, coussin de laine mal installé et certaines sections du plancher sont à découverts;
- E- La descente au sous-sol n'est pas reliée à l'ensemble de la fondation;
- F- Rampe de sécurité absente sur le mur mitoyen;
- G- Main courante absente dans l'escalier du rez-de-chaussée au sous-sol.

- [5] **« A: Hauteur de l'échappée »**
 Force nous est de constater que sous l'extrémité du prolongement du plancher de l'étage, l'échappée n'est que de soixante-quinze (75) pouces (1.91 mètres) alors que la norme exigée est de soixante-seize point huit (76.8) pouces (1.95 mètres).
- [6] L'éveil sur cet élément et/ou situation n'origine pas des Bénéficiaires mais plutôt de leurs lectures d'un rapport commandé par les Bénéficiaires plus de deux (2) ans après leur prise de possession du bâtiment.
- [7] Cette anomalie n'est pas évidente sans toutefois pouvoir se qualifier comme « vice caché ». Il s'agit donc à mes yeux d'une malfaçon, une condition qui aurait due être révélée dans le cadre d'une inspection pré-occupation. Bien que j'ai questionné quant à la présence et/ou l'existence d'une telle inspection, les Bénéficiaires n'ont pu répondre. Les Bénéficiaires ont par contre soulevé une insatisfaction avec la hauteur de l'échappée, une insatisfaction dont l'origine remonte à leur prise de possession. La non-conformité avec le Code du Bâtiment de la hauteur de l'échappée fut connue après deux (2) ans d'occupation, suite à la réception du rapport commandé. Bien que j'accepte que l'acquis de la connaissance des normes exigées au Code National du Bâtiment ont rendu aux yeux des Bénéficiaires inacceptable, ce qui autrefois semblait à peine tolérable, le délai de vingt-quatre (24) mois excède d'approximativement dix-huit (18) mois le délai dans lequel les découvertes de malfaçons doivent être dénoncées à l'Administrateur (encore que l'argument que cette malfaçon était décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle ne serait pas dépourvu de tout bon sens).
- [8] Par conséquent, cet aspect de la plainte est rejeté.
- [9] **« B : Enchevêtrement et fouillis dans les fils entrant dans le panneau électrique ».**

L'unité résidentielle a été reçu « clé en main » en mars 2003. Lors de notre inspection, nous avons constaté la présence de beaucoup de câbles de toutes sortes (téléphone, système d'alarme, système électrique, bureautique, etc.). Considérant que le panneau électrique se situe à l'intérieur d'un placard dédié à cet effet, on ne peut qualifier cette situation de « vice caché ». Rien dans la preuve ne nous permet de plus de conclure que cette installation ne rencontre pas le minimum requis par le Code National du Bâtiment. Séance tenante, les Bénéficiaires soulèvent un nouveau volet sur ce sujet et plus particulièrement qu'il serait préférable d'immobiliser à fer et à clous le câblage avant son entrée dans la boîte électrique afin d'éviter toute confusion advenant (à titre d'exemple) qu'un enfant s'amuse à arracher les fils et/ou câble de la boîte. Ce nouveau volet, en sus d'être hors délai, n'est pas raisonnable, encore qu'un simple loquet et/ou système de barrure sur la porte ou dans la poignée au placard dédié en exclusivité au panneau électrique saurait remédier facilement à la situation.

[10] Encore ici, c'est le rapport d'inspection obtenu par les Bénéficiaires qui leur a ouvert les yeux quant à la question de *Sécurité*, une question jusqu'ici non soulevée.

[11] **« C : Réservoir d'eau chaude à plus de trois (3) pieds de la fausse du puisard ».**

Lors de notre visite, nous constatons la situation telle que soulevée par les Bénéficiaires. Le rapport de l'Administrateur et les recherches subséquentes du soussigné n'ont su révéler l'existence d'une norme en rapport avec l'emplacement d'un réservoir d'eau chaude autre que la soupape de décharge doit être en alliage rigide et elle doit déboucher de façon directe ou indirecte au-dessus d'un avaloir de sol. Il nous était impossible de déterminer avec certitude si la pente du plancher permet l'égouttement vers l'avaloir de sol mais forces nous furent de constater qu'il suffirait simplement de rallonger le drain de la soupape de décharge d'approximativement douze (12) à dix-huit (18) pouces afin de le raccorder sur celui déjà présent sur le drain de l'unité de climatisation, lequel débouche de façon directe au-dessus d'un avaloir de sol. Cette norme était inconnue des Bénéficiaires mais il s'agit d'une situation de faits facilement décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle et aurait due être dénoncée à la prise de possession et/ou dans le cadre d'une inspection pré-occupation. Nous ne pouvons considérer ce point comme un « vice caché » du simple fait qu'il était inconnu des Bénéficiaires.

[12] **« D : Isolation de l'entre-toit ».**

Les Bénéficiaires admettent et reconnaissent que l'Administrateur aurait adressé certains travaux et en date d'aujourd'hui, le tout appert réglé à leur satisfaction, les Bénéficiaires retirent leur demande sur ce point, je n'aurai donc pas à statuer sur cet élément de l'appel.

- [13] **« E : La descente de sous-sol n'est pas reliée à l'ensemble de la fondation ».**
Une inspection visuelle de ce muret nous démontre qu'il est appuyé sur trois (3) de ses quatre (4) surfaces et que depuis son installation, en dépit du fait que le sollage a depuis 2003 mûrit, aucun mouvement n'est constaté. Aucun tassement n'est apparent et rien ne laisse présumer un mouvement structural dudit mur (qui n'est d'ailleurs pas porteur).
- [14] Bien qu'il est possible que pour certains il aurait été préférable que ce muret soit armé et/ou encre, l'absence de tel armature et/ou encrage (ce qui n'est pas admis voir même inféré par le soussigné) n'appert pas porter atteinte à l'intégrité structural et/ou cosmétique du bâtiment. Pour ces raisons, je maintiens la décision de l'Administrateur.
- [15] **« F : Rampe de sécurité apposée sur le mur mitoyen (pour la descente au sous-sol » et « G : Main courante apposée dans l'escalier du rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol ».**
Je répondrai à ces deux (2) éléments ensemble.
- [16] L'absence de rampe et/ou main courante est ostensible et ce, depuis mars 2003 (lors de la prise de possession du bâtiment par les Bénéficiaires).
- [17] Les Bénéficiaires reconnaissent ces faits et représentent ne pas avoir dénoncé par écrit ces éléments décelables puisqu'ils ignoraient leur probable nécessité.
- [18] À nouveau, ce n'est qu'une fois sensibilisés sur l'importance de ces éléments par leur rapport d'expertise que les Bénéficiaires ont cru bon de s'adresser à l'Administrateur.
- [19] Sur ces éléments et tel que ci-avant plus amplement repris à ma décision sur les points A, B, C et E, nul ne peut plaider sa propre turpitude et/ou la simple ignorance, ces arguments et/ou motifs ne reposent sur aucun fondement juridique et manifestent une certaine désinvolture.
- [20] Malencontreusement, les Bénéficiaires ne sont manifestement plus dans les délais prévus au plan de garantie et rien dans la preuve me permet de croire une situation de faits et/ou de droits qui démontre une impossibilité d'agir plus tôt.
- [21] Suivant mon appréciation du plan de garantie, de la Loi et de la jurisprudence qui m'est connue, je suis d'opinion que l'appel (la plainte) des Bénéficiaires doit être rejetée.

- [22] 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 de l'arbitrage entre l'Administrateur et ces derniers.
- [23] Usant néanmoins d'une certaine discrétion qui m'est conférée par l'article 116 du Règlement, les frais de l'arbitrage seront limités pour les Bénéficiaires à une somme de cent dollars (100.00\$), et l'Administrateur du plan de garantie pour la balance du coût du présent arbitrage. Le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

Montréal, ce 1^{er} février 2006

(S) Me Michel A Jeanniot

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI