

Régie du Bâtiment

No de bâtiment : 20913

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 060126002

**MATHIEU VÉZINA & PATRICK
DEMERS**

Bénéficiaires

-et-

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

Administrateur de la Garantie

-et-

CONSTRUCTIONS JPH 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 :

Monsieur Mathieu Vézina
Monsieur Patrick Demers
912, Henry IV
Rock Forest (Québec)
J1N 4G3

Entrepreneur:

Construction JPH Inc..
95, du Lac
Fleurimont (Québec)
J1G 4K9

Administrateur :

La Garantie Qualité Habitation
7400, boul. des Galeries d'Anjou
Suite 200
Anjou (Québec)
H1M 3M2
Et son procureur :
Me Avelino De Andrade

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 9 mars 2006.

Historique du dossier :

- 5 avril 2004 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 15 juin 2004 : Les Bénéficiaires prennent possession du bâtiment;
- 20 octobre 2005 : Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur (réclamation écrite);
- 29 novembre 2005 : Inspection du bâtiment;
- 21 décembre 2005 : Décision de l'Administrateur et récépissés postaux;
- 19 janvier 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;
- 21 février 2006 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- 14 octobre 2005 : Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire;
- 2 mars 2006 : *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
- 9 mars 2006 : Nomination de l'arbitre;
- 10 mars 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;
- 23 mars 2006 : Lettre de l'Arbitre aux parties, les convoquant à l'audition le 4 avril 2006;
- 4 avril 2006 : Audience

Étaient présents pour les Bénéficiaires :
Monsieur Patrick Demers
Monsieur Mathieu Vézina

Personne n'était présent pour l'Entrepreneur, bien que dûment convoqué.

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me Avelino De Andrade
Monsieur Michel Labelle

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, mardi, le 4 avril 2006.
- [2] L'Administrateur conscient que l'Entrepreneur (bien que dûment convoqué) est absent, consent à ce que nous procédions en son absence (*ex parte*).
- [3] L'enquête débute par un exposé sommaire des parties.
- [4] Je rappelle que la demande en appel se limite à la décision de l'Administrateur du 21 décembre 2005, sous la plume de Michel Labelle.

Ouverture de l'Enquête :

- [5] Il s'agit ici d'une propriété résidentielle sise au 912, rue Henri IV, à Sherbrooke, constituée de quatre (4) parties privatives, dont la principale est habitée par les Bénéficiaires et dont les trois (3) autres sont en location.
- [6] La réception de l'unité résidentielle eue lieu le 15 juin 2004 et la première réclamation écrite à l'Administrateur est en date du 20 octobre 2005.
- [7] Il n'y a aucune expertise au dossier et les parties n'entendent pas faire entendre de témoin.
- [8] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension ainsi que repérages des différents points soulevés, les prochaines sections seront numérotées et identifiées en fonction des points qu'ils adressent à la décision précitée du 21 décembre 2005.
- [9] **1. Fenêtre du salon de l'appartement numéro 2**
- [10] Il s'agit ici de l'appartement numéro 2 d'un quadruplex et, tel que préalablement établi, aucun des Bénéficiaires ni habite, l'appartement est en location à un dénommé Labelle.
- [11] La preuve non contredite est à l'effet qu'au cours du mois de septembre 2005, Monsieur Labelle aurait averti ses propriétaires qu'il lui était quasi impossible d'ouvrir et/ou ôter les fenêtres coulissantes du salon de son appartement (le locataire voulait nettoyer les fenêtres de son appartement et semblait être incapable de les sortir de leur cadrage).

- [12] Mis au courant de cette situation, les propriétaires ont décidé d'appeler l'Administrateur et saisissant l'opportunité (vu qu'ils appelaient l'Administrateur), ont fait une inspection visuelle du bâtiment (source des démarches qui ont mené au constat ainsi qu'à la découverte des fissures au mur de fondation i.e. le point 2, ci-après).
- [13] Au moment de la dénonciation écrite des Bénéficiaires, nous sommes à approximativement seize (16) mois de la prise de possession par le premier acheteur. Nous savons que le Plan de Garantie couvre la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception (si elles sont dénoncées par écrit dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons).
- [14] Manifestement, sous la rubrique malfaçon, les Bénéficiaires sont hors délai.
- [15] Cet élément peut-il être considéré comme un vice caché au sens de l'article 1726 (ou 2103) du *Code civil du Québec*?
- [16] Il est pertinent ici de reproduire en extrait l'article 1726 qui se lit comme suit :
- 1726
- « Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que les biens et les accessoires sont, lors de la vente, exempt de vices cachés qu'ils le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix s'il les avait connus. »*
- [17] De toute évidence, nous sommes à l'intérieur de trois (3) ans qui suivent la réception du bâtiment et la dénonciation écrite a été faite à l'intérieur du six (6) mois de la découverte.
- [18] Certes, pour le commun des mortels, une fenêtre coulissante qui ne peut sortir de son cadrage est un vice et copie des épreuves photographiques produites en liasse séance tenante et cotées A-5-1, A-5-2 et A-5-3 démontrent qu'il s'agit un vice qui est loin d'être évident.
- [19] Il est impossible de discerner quelque vice et/ou malfaçon.
- [20] S'agit-il parcontre d'un vice caché tel que ce terme est défini par la Loi, la doctrine et la jurisprudence?
- [21] La norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant énoncé à l'article 1726 C.c.Q.
- [22] On ne doit pas confondre un déficit d'usage (l'impossibilité de sortir la fenêtre de son cadre pour la nettoyer) à une condition de gravité qui rend l'immeuble « impropre à l'usage auquel il est destiné ».

- [23] Les Bénéficiaires tentent une distinction et soulèvent qu'on peut restreindre l'expression « impropre à l'usage auquel il est destiné » uniquement à la fenêtre. Puisqu'ils (les Bénéficiaires) ne peuvent plus ouvrir et fermer cette fenêtre à leur guise et/ou la retirer de son cadrage, elle (la fenêtre) est impropre à l'usage à laquelle elle est destinée et donc qu'il s'agit d'un vice grave.
- [24] Je ne peux souscrire à cette théorie.
- [25] Le critère déterminant de l'article 1726 identifie un vice entraînant un déficit d'usage au point que « l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou ne l'aurait pas donné si haut prix ». Je doute que les Bénéficiaires n'auraient pas acheté la propriété si ce vice leurs était connu avant de notarié i.e., le fonctionnement (ou non) de la fenêtre du salon de l'appartement numéro 2 ne m'a été démontré comme étant une des conditions clés intervenu au moment de la vente.
- [26] Il est possible qu'au moment de procéder à la vente si cet élément leur était connu, les Bénéficiaires auraient demandé et/ou autrement procédé moyennant une diminution du prix. Tout effet moindre ne justifie pas la gravité utile et nécessaire à qualifier ce vice caché apte à rendre impropre à l'usage auquel on destinait le bien.
- [27] Par conséquent, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur.
- [28] **2. Fissure au mur des fondations**
- [29] Contre interrogé sur son rapport d'inspection, Monsieur Labelle complète qu'il n'a décelé de présence d'aucune force de soulèvement et/ou dommage extérieur, et de l'aveu même des Bénéficiaires, en date de l'inspection du **29 novembre 2005**, aucune infiltration d'eau n'avait encore eu lieu.
- [30] Les photocopies des épreuves photographiques produites séance tenante et cotées comme pièces A-6-1, A-6-2 et A-6-3, ne permettaient pas de conclure autrement.
- [31] Je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande et conséquemment, ils ont le fardeau de la preuve;
- [32] À défaut d'une preuve à l'effet contraire, il appert qu'il s'agit de fissure de retrait et qu'au **29 novembre 2005**, aucun dommage structural n'apparaissait.
- [33] Pour ces raisons et pour celles soulevées supra, je suis d'opinion que ce point ne peut être considéré comme un vice caché.
- [34] Par conséquent et à nouveau, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur.
- [35] Mon constat est en fonction des éléments connus au **29 novembre 2005** et ne doit faire force de choses jugées quant à tout **élément nouveau** et/ou nouvelle demande depuis le **29 novembre 2005**.

[36] En vertu de l'article 123 du Règlement, et vu que les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, je départage les coûts de l'arbitrage également entre les Bénéficiaires et l'Administrateur.

[37] Le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (aux Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leur prétention ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujets, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT les décisions de l'Administrateur concernant la fenêtre du salon de l'appartement #2 et des fissures au mur de fondation;

DÉPARTAGE les entiers frais et dépens du présent arbitrage entre les Bénéficiaires et l'Administrateur.

Montréal, ce 7 avril 2006

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'ME MICHEL A. JEANNIOT', written in a cursive style.

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI