

Régie du Bâtiment

No du bâtiment : 045536

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 060301002

**Monsieur Cristian Savu et Mme Adela
Stoia**

Bénéficiaires

-c-

Construction René Voyer Inc.

Entrepreneur

-et-

**La Garantie des bâtiments
résidentiels de l'APCHQ Inc.**

Administrateur de la Garantie

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENIELS 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 Cristian Savu
Madame Adela Stoia
317, rue Lauzon
Laval (Québec)
H7X 3Y6*

Entrepreneur:

*Construction René Boyer Inc.
4083, boul. Le Corbusier
Laval (Québec)
H7L 5E2*

Administrateur :

*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me François Laplante
(Savoie Fournier)*

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 23 mars 2006.

Historique du dossier :

18 février 2003 :	Contrat préliminaire et annexes;
26 juin 2003 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;
2 juillet 2003 :	Acte de vente;
21 juin 2004 :	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
17 juin 2005 :	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;
23 juin 2005 :	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;
27 octobre 2005 :	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires;
27 octobre 2005 :	Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
1er février 2006 :	Décision de l'Administrateur et récépissés postaux;
1er mars 2006 :	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
20 mars 2006 :	<i>SORECONI</i> obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
23 mars 2006 :	Nomination de l'arbitre;
24 mars 2006 :	Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;
29 mars 2006 :	Convocation des Parties à l'Audience;
9 mai 2006 :	Audience

Étaient présents pour les Bénéficiaires :
Monsieur Cristian Savu

Était présent pour l'Entrepreneur :
Monsieur Pascal Voyer

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me François Laplante
M. Pierre Bonneville

[1] Le représentant de l'Entrepreneur dépose un extrait des minutes d'une assemblée de son bureau de direction, mandatant Monsieur Pascal Voyer, au fin de représenter l'Entrepreneur (pièce E-1).

Objection préliminaire :

- [2] 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, mardi le 9 mai 2006.

Admission:

- [3] Le bâtiment est constitué d'une unité résidentielle, non détenue en copropriété divise.
- [4] Réception du bâtiment est en date du, et/ou vers le, 26 juin 2003.
- [5] La réclamation écrite des Bénéficiaires à l'Administrateur est en date du ou vers le 28 octobre 2005, soit plus de vingt-huit (28) mois de la réception.
- [6] La présente demande d'arbitrage se limite à la décision de l'Administrateur du 1^{er} février 2006, sous la plume de Pierre Bonneville, T.P. inspecteur – conciliateur et vise les points 2 à 44 de la décision.
- [7] Au soutien de leurs représentations respectives, aucune partie n'a produit d'expertise.
- [8] L'enquête s'est déroulée sur plus de trois (3) heures, le Bénéficiaire a été entendu sur les points 2 à 44 et le processus a été interrompu à plus d'une reprise afin de faire une visite et inspection des lieux.
- [9] Force nous est de constater que tant individuellement que collectivement, les points 2 à 44 sont des situations observées qui ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur.
- [10] De façon plus précise, rien ne laisse croire qu'il s'agit ici d'éléments qui portent atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment. Il s'agit de malfaçons et, à la rigueur (ce qui n'est pas admis ou même inféré) de vice(s) caché(s).
- [11] Je rappelle que dans le présent dossier, les Bénéficiaires sont demandeurs et qu'à cet effet ces derniers ont le fardeau de la preuve.
- [12] Quoiqu'il en soit, et indépendamment de mon opinion quant aux dangers et/ou aux risques d'atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment, je rappelle que pour qu'un vice (caché et/ou majeur) soit à réparer par l'Administrateur, en sus d'apparaître dans les trois (3) (vice caché) ou cinq (5) (vice majeur) ans suivant la fin des travaux, ces vices doivent être dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de 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 alinéa du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs* c.B-1.1, r.0.2).
- [13] La dénonciation écrite à l'Administrateur de la Garantie a été faite en date du et/ou vers le 28 octobre 2005, alors que la preuve au dossier nous apprend que les défauts (et/ou vices) ont été dénoncés par écrit à l'Entrepreneur en date du et/ou vers le 21 juin 2004.
- [14] Bien qu'il est possible que les réclamations aient été valablement faites à l'Entrepreneur (ce qui n'est pas ici inféré), c'est à regret que je me dois de constater qu'elles furent présentée hors délai à l'Administrateur de la Garantie, ce qui les rend irrecevables pour ce dernier.

- [15] Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés, d'une quelconque manière, de présenter leurs réclamations à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seul leur ignorance des critères d'application est soulevée.
- [16] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et l'ignorance d'une Loi ne peut faire échec à son application.
- [17] Le fait que les Bénéficiaires ignorent 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.
- [18] **Concernant les points 2 à 12 de la Décision** et faisant de nouveau 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 »

- [19] 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.

- [20] **Concernant le point 13 de la Décision**, remboursement des frais pour la peinture et la main d'œuvre, relativement au garde-corps et à la façade :

Séance tenante le Bénéficiaire sans retirer ce poste de réclamation désire simplement préciser, sans demande de compensation, qu'il a lui-même adressé les travaux de peinture (et main d'œuvre) relativement au garde-corps de façade. Conséquemment, je n'ai pas à intervenir sur ce point.

- [21] **Concernant les points 14 à 44 de la Décision**, les Bénéficiaires nous informent qu'il y avait mésentente entre ces derniers (les Bénéficiaires) et l'Inspecteur Pierre Bonneville; que de façon plus précise, les Bénéficiaires n'auraient pas informé Monsieur Bonneville que l'Entrepreneur avait effectué les travaux correctifs et que par conséquent, il n'aurait pas déclaré que l'intervention de la Garantie n'était plus requise.

- [22] Je ne peux donc statuer sur ces points puisque l'Administrateur ne s'est pas prononcé et que toute décision de ma part (en arbitrage) priverait les parties d'une étape (l'Administrateur ne s'étant pas encore eu l'opportunité de se prononcer).

- [23] Dans la collégialité, il a donc été décidé que l'Administrateur :

[23.1] procédera à une inspection afin de rendre une décision, et/ou autrement statuer sur ces points (14 à 44);

[23.2] que cette inspection et/ou décision fasse partie du dossier initial (faisant ainsi échec à toutes questions de délai et préservant ainsi les droits des parties).

- [24] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois donc de:

[24.1] accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur quant aux points 2 à 12;

- [24.2] constater qu'il n'y a pas de demande de compensation monétaire concernant le point 13;
- [24.3] renvoyer à l'Administrateur afin qu'il se prononce sur les points 14 à 44; et
- [24.4] ordonner que cette nouvelle décision fasse partie du dossier initial.
- [25] Je précise que le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui appartient aux 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.
- [26] En vertu de l'article 123 du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et considérant l'absence de décision de l'Administrateur quant aux points 14 à 44, je ne peux me prononcer sur l'opportunité des Bénéficiaires d'avoir ou non obtenu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, je départage les coûts du présent arbitrage entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.
- [27] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie seront partagés entre l'Entrepreneur, pour la somme de cent cinquante dollars (150.00\$) et pour le reliquat à l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJÈTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires pour les points 2 à 12;

CONSTATE l'absence de demande de compensation monétaire du Bénéficiaire pour la peinture et la main-d'œuvre relative au garde-corps de façade (point 13);

RENVOIT l'Administrateur statuer sur les points 14 à 44 de la décision du 1^{er} février 2006, sous la plume de Pierre Bonneville, T.P. inspecteur –conciliateur et **ORDONNE** que cette décision à venir fasse partie du dossier initial;

LE TOUT avec frais contre l'Entrepreneur pour la somme de cent cinquante dollars (150.00\$) et contre l'Administrateur pour le reliquat.

Montréal, ce 16 mai 2006



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI