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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

ENTRE : **SUNNY S. AHLUWALIA**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET : **LES ENTREPRISES RÉAL MAURICE INC.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 061019001
No. bâtiment: 048622

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire : M. Sunny S. Ahluwalia
Mme Gagandeep Mukkar

Pour l'Entrepreneur : M. Réal Maurice

Pour l'Administrateur : Me Luc Séguin
M. Alain Deschênes
(en remplacement de M.
Robert Prud'homme)

Date d'audience : 11 avril 2007

Lieu d'audience : 1240, rue Romaine, #301

Date de la sentence : 26 avril 2007

Identification complètes des parties

Arbitre :

Me Michel A. Jeannot
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaire :

M Sunny S. Ahluwalia
248, rue de Sauternes
Vaudreuil (Québec)
J7V 0V3

Entrepreneur:

Les Entreprises Réal Maurice Inc.
A/s. M. Réal Maurice
422, rue Choquette
Granby (Québec)
J2H 1W3

Administrateur :

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

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 20 novembre 2007.

Historique du dossier :

| | |
|---------------------|---|
| 28 avril 2003: | Contrat préliminaire et contrat de garantie; |
| 6 août 2003 : | Déclaration de copropriété; |
| 20 août 2003 : | Acte de vente; |
| 30 septembre 2003 : | Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment; |
| 3 mai 2004 : | Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur; |
| 23 juin 2005 : | Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur |
| 13 septembre 2005: | Acte de vente; |
| 12 octobre 2005 : | Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur; |
| 7 mars 2006 : | Demande de réclamation du Bénéficiaire; |
| 7 avril 2006 : | Avis de 15 jours aux parties; |
| 22 août 2006 : | Inspection du bâtiment; |
| 13 septembre 2006: | Décision de l'Administrateur; |
| 19 octobre 2006: | Demande d'arbitrage des Bénéficiaires; |
| 15 novembre 2006 : | SORECONI obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur; |
| 20 novembre 2006: | Nomination de l'arbitre; |
| 21 novembre 2006: | Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir; |
| 6 décembre 2006 : | Lettre de l'arbitre aux parties confirmant que l'audience procèdera le 11 avril 2007 et sera précédé d'une visite du condominium; |

16 mars 2007 : Lettre de l'arbitre aux parties rectifiant l'adresse du condominium à être visité.

11 avril 2007: Audience.

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 9h30 am, mercredi, le 11 avril 2007;
- [2] Il s'agit d'une unité détenue en copropriété divise et sise au 1240, rue Romaine (appartement 301), à Brossard;

Admission :

- [3] La réception du bâtiment par le Bénéficiaire eu lieu le ou vers le 30 juin 2003.
- [4] La première réclamation écrite a été reçue par l'Administrateur le ou vers le 9 mars 2006, l'inspection résultante de la réclamation écrite fut le 22 août 2006 et une décision fut rendue par l'Administrateur le 13 septembre 2006.
- [5] Seuls les points 3, 4, 5, 6 et 7 de la décision du 13 septembre 2006 font l'objet de la demande d'arbitrage.

Ouverture de l'enquête :

- [6] Je rappelle et je précise ici que le Bénéficiaire est en demande et qu'à cet effet, ce dernier a le fardeau de la preuve et, sans que ce fardeau lui soit indu, ce dernier a l'obligation de me convaincre.
- [7] Je précise de plus que l'auteur de la décision de l'Administrateur, l'inspecteur Robert Prud'homme, n'est plus au service de l'Administrateur et pour cause, il est remplacé par M. Alain Deschênes.
- [8] Nous savons que dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles (après la réception du bâtiment et sous réserves de certaines dispositions du Plan de garantie quant à ses limites) l'Administrateur garantie (entre autre):
 - [8.1] Le parachèvement des travaux (article 3.1 du Contrat de garantie);
 - [8.2] Malfaçons (article 3.2 du Contrat de garantie);
 - [8.3] Vices cachés (article 3.3 du Contrat de garantie);
 - [8.4] Vices majeurs (article 3.4 du Contrat de garantie);
- [9] À l'exception du point 4 de la décision précitée de l'Administrateur (*Crack in living room cement floor*) et après une inspection des lieux, je ne peux croire, pour les points 3, 5, 6 et 7 de la demande, qu'il s'agit de vice caché ou vice majeur.

- [10] D'emblée, je peux facilement dire et statuer que les points 3, 5, 6 et 7 sont quasi cosmétiques, le travail à corriger est possiblement pour certains majeurs mais il ne s'agit pas ici de vices majeurs, je ne pense pas qu'il s'agisse ici de vices qui portent atteinte à l'intégralité ou la structure du bâtiment, non plus qu'ils peuvent le rendre impropre à l'usage auquel l'unité fut destinée.
- [11] Ceci étant dit, nous avons attentivement consulté (dans la collégialité et avec le Bénéficiaire) copie de l'étape 5, à savoir la liste des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit au moment de la réception et, ces éléments sont (directement ou indirectement) absents de la documentation. Par défaut, il s'agirait donc de malfaçon (infine article 3.2 du Plan de l'Administrateur) et sont visés par les article 2113 et 2120 du Code civil du Québec.
- [12] La première réclamation écrite reçue par l'Administrateur était le ou vers le 9 mars 2006. De toute évidence, étirant chaque possible délai prévu à l'article 3.2, à sa date la plus éloignée (à l'avantage du Bénéficiaire) la première réclamation écrite à l'Administrateur qui est du 9 mars 2006, m'appert largement à l'extérieur des délais.
- [13] Ce constat fait séance tenante n'est pas contredit par le Bénéficiaire, et la seule raison et/ou motif principal soulevé par le Bénéficiaire au soutien de son retard est que durant la confection de l'étape 5, il fut verbalement communiqué à l'Entrepreneur des commentaires reprenant essentiellement les points 3, 5, 6 et 7 de la demande d'arbitrage, mais ce dernier (le Bénéficiaire) ne les a pas consignés par écrit sur la foi des représentations du représentant de l'Entrepreneur à l'effet que ce qu'il voyait était normal, que le tout se remplacerait en temps et lieu et/ou qu'il (l'Entrepreneur) adresserait les correctifs utiles et nécessaires si besoin en est. Je reviendrai, un peu plus tard dans ma décision, sur ce motif.
- [14] Sur le point 4 (*crack in living room cement floor*), le Bénéficiaire déclare qu'il avait acquis l'unité de condominium dans le but d'en tirer des revenus de location. Le salon étant recouvert de tapis, ceci était, semble-t-il, un irritant pour des locataires éventuels, le Bénéficiaire pris sur lui de changer le revêtement de plancher de tapis pour un revêtement de bois.
- [15] Alors qu'il débarrassait le salon du tapis, il a constaté que le tapis reposait sur un plancher de béton et que ce béton était fissuré d'une extrémité à l'autre et vers plus d'une direction.
- [16] Le Bénéficiaire représente de plus qu'il croit que le plancher est convexe et qu'il est de plus en plus arqué (du centre de la pièce vers ces extrémités).
- [17] L'Entrepreneur représente que le plancher de béton n'est qu'architectural; que le bâtiment et l'immeuble sont composés d'une structure de bois et que le béton n'y est présent que pour l'insonorisation qu'il procure. Il représente que la dalle peut être craquée de tous bords et tous côtés, en multiples endroits et que ça ne changerait en rien la raison et/ou le motif de la présence de ce composé.

- [18] L'Entrepreneur précise que ce n'est pas un plancher qui a été décidé et/ou dessiné par l'ingénieur de structure, ce plancher a été suggéré par l'architecte et principalement comme mesure d'insonorisation.

Position de l'Administrateur :

- [19] L'Administrateur fait siens les propos de l'Entrepreneur quant à la raison de la présence de béton sur le plancher de l'unité des Bénéficiaires et précise que de son opinion, si mouvement il devait y avoir du plancher (ce qui n'est pas admis, voir même inféré), ce mouvement se ferait en toute probabilité vers le bas plutôt que vers le haut (concave par opposition à convexe).
- [20] Le procureur de l'Administrateur, plus préoccupé par la question des délais entre la survenance, la connaissance et la dénonciation écrite à l'Administrateur, questionne le Bénéficiaire sur certains des éléments de faits et/ou de droit qu'il (le Bénéficiaire) prétend lui permettre de faire échec au délai raisonnable (lequel par convention ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons et/ou vices).
- [21] Le Bénéficiaire plaide l'article 19.1 du Règlement¹, lequel article, je reprends :

19.1. (vig.06-08-07)

« Le non respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'Entrepreneur ou l'Administrateur manque à ses obligations prévus aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'Annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an. ».

- [22] Le Bénéficiaire cherche de plus à faire excuser son retard parce que, de bonne foi, il s'est fié aux représentations, promesses et/ou engagements de l'Entrepreneur.
- [23] Plus précisément, il représente que lorsque son constat fut fait, en juin 2005, il transmis, le 23 juin 2005, une lettre à son Entrepreneur, l'informant de son constat. Il nous représente que l'Entrepreneur s'était engagé à réparer le plancher mais uniquement après les vacances de construction (fin juillet) et qu'il (l'Entrepreneur) assurait que la plancher serait plat et sans craque.
- [24] Au retour des vacances de construction, il n'y eu pas de suivi par le Bénéficiaire auprès de l'Entrepreneur, du moins pas avant une lettre du 12 octobre 2005 (page 3, onglet 6, du cahier de pièces de l'Administrateur). L'Administrateur ne fut informé par écrit avant le ou vers le 9 mars suivant, à savoir près de neuf (9) mois du constat de l'anomalie par le Bénéficiaire.

¹ Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, c.B-1.1, r.0.2.

- [25] Sous toutes réserves à ce qui ci-haut précède, le Tribunal accepte les prétentions de l'Entrepreneur et de l'Administrateur à l'effet que le plancher de béton n'est pas structural et que sa présence n'a que pour but l'insonorisation.
- [26] Force m'est de constater qu'à première vue, et sur la foi de la preuve qui fut versée, le point 4, appert être une situation observée qui ne comporte par le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur (tel que ces deux expressions sont définies par la doctrine et la jurisprudence).
- [27] De façon plus succincte, rien ne me laisse croire qu'il s'agit ici d'éléments qui portent atteinte à la structure (et/ou d'une gravité ayant pu influencer le processus décisionnel de l'acquéreur et/ou qu'il n'aurait pas payé tel prix en telle circonstance).

Le plancher de béton (point 4 de la demande d'arbitrage) :

- [28] Tel que préalablement repris supra, le Bénéficiaire est en demande et c'est à ce dernier que la loi impose le fardeau de me convaincre.
- [28.1] Le Bénéficiaire ne m'a pas démontré que le niveau du plancher avait changé et il n'a pas cru utile sinon nécessaire de retenir les services d'un tiers afin d'étaler et/ou à défaut de démontrer ses prétentions.

Question de délai :

- [29] Quoiqu'il en soit, et indépendamment de mon opinion à savoir s'il s'agit d'une malfaçon, défaut de conception ou autre, je me dois, à regret de rappeler que tout vice et/ou malfaçon doit être dénoncé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur du Plan de garantie dans un délai raisonnable de la connaissance, lequel ne peut excéder six (6) mois de la date de la découverte et/ou survenance du vice, ou en cas de vice et/ou perte graduelle, de la première manifestation.
- [30] Nous le savons, l'Arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tous différends découlant des plans de garantie². Ceci inclus toutes questions de faits, de droit et de procédures. La loi et la Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'Arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel³. Enfin, l'Arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit », il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁴.
- [31] La dénonciation écrite à l'Administrateur fut faite le 9 mars 2006, alors que le Bénéficiaire menaçait l'Entrepreneur de telle dénonciation le 3 mai 2004 (informant le soussigné de la connaissance par le Bénéficiaire d'un certain mécanisme de protection fourni par l'Administrateur et ainsi subsidiairement le besoin de dénoncer).

² Article 83.1 de la Loi.

³ Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement.

⁴ Article 116 du Règlement.

- [32] La dénonciation écrite à l'Administrateur, du moins quant au plancher, semble avoir été faite plus de neuf (9) mois après la connaissance par le Bénéficiaire de sa survenance.
- [33] Le Bénéficiaire reconnaît qu'il n'a pas été empêché de quelque manière de représenter ses réclamations à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seul, me prétend-t-il son ignorance des critères d'application du Plan de garantie est soulevée.
- [34] Bien qu'il soit possible que les réclamations aient été valablement faites à l'Entrepreneur, ce qui n'est pas admis et/ou inféré, c'est à regret que je me dois de constater qu'elles furent présentées hors délai à l'Administrateur, quelque soit la date retenue en mars 2006.
- [35] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et l'ignorance d'une loi ne peut faire échec à son application.
- [36] Le fait que le Bénéficiaire ignore qu'il devait dénoncer sa situation à l'Administrateur, bien que cette exigence soit mentionnée à la loi et au contrat de garantie, ne décharge pas ce dernier de ses obligations.
- [37] 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, et ne peuvent en droit être retenues.
- [38] Pour les motifs ci-haut repris, je me dois de rejeter l'ensemble des demandes du Bénéficiaire, la demande d'arbitrage.
- [39] Je tiens à préciser que ma décision se limite à l'application du Règlement et ne décide pas de tout litige qui peut relever de l'application d'autres lois, même si je pense que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige. La présente décision est donc sans préjudice et sous toutes réserves des droits du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame.
- [40] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et comme le Bénéficiaire appelant n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du Plan de garantie et le Bénéficiaire.
- [41] 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 les Bénéficiaires (pour la somme de 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 D'ARBITRAGE :

REJETE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sous la plume de l'inspecteur Robert Prud'homme, en date du 13 septembre 2006, dans le dossier (de l'Administrateur) 048622.

LE TOUT avec frais à être départagés entre le Bénéficiaire (pour la somme de 100.00\$) et l'Administrateur pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Montréal, ce 26 avril 2007

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ME MICHEL A. JEANNIOT', written over a horizontal line.

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI