

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : Soreconi # 061128001
Garantie # 14528-1

MONTRÉAL, le 23 janvier 2007

ARBITRE : Marcel Chartier

Stephan Martel
Marie-Claude Venne
Bénéficiaires

c.
Les Résidences Leduc & Frères inc.

Entrepreneur

et
La Garantie Qualité Habitation du Québec inc.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Stephan Martel
Marie-Claude Venne
3200 Alfred-Pellan
Terrebonne Qc
J6Y 1T6

ENTREPRENEUR

Les Résidences Leduc & Frères inc.
2060 Côte Terrebonne
Terrebonne Qc
J6Y 1H4

ADMINISTRATEUR

La Garantie Qualité Habitation du
Québec inc
Me Avelino De Andrade
Boul, Les Galeries d'Anjou
Anjou Qc

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 7 décembre 2006.

Historique du dossier

12 juin 2003	Réception du bâtiment
16 novembre 2006	Décision de l'administrateur
29 novembre 2006	Demande d'arbitrage
7 décembre 2006	Désignation de l'arbitre
18 janvier 2007	Audition
23 janvier 2007	Décision

Liste des pièces de l'administrateur produites au dossier

Pièce A-1 : Copie d'une demande d'arbitrage des demandeurs datée du 29 novembre 2006;

Pièce A-2 : Copie du rapport d'inspection daté du 16 novembre 2006;

Pièce A-3 : Copie d'un acte d'achat signé en date du 12 juin 2003 par la demanderesse;

Pièce A-4 : Copie d'une lettre adressée à la demanderesse et à l'administrateur, envoyée par les demandeurs en date du 3 juillet 2006;

Pièce A-5 : Copie d'une lettre adressée aux bénéficiaires, envoyée par l'administrateur en date du 12 juillet 2006;

Pièce A-6 : Sentence arbitrale de l'arbitre Alcide Fournier, Lachaussée et Gayola c. Construction Julien Dalpé inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Soreconi # 050401002, 15 juin 2005.

:

AUDITION du 18 janvier 2007

[1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 3200 Alfred-Pellan à Terrebonne

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Marie-Claude Venne, bénéficiaire,
- b) M. Paul André Lacasse, représentant de l'entrepreneur
- c) M. Normand Pitre, conciliateur chez l'administrateur.

[3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur en date du 16 novembre 2006, que l'on retrouve à l'onglet A-2 de l'inventaire des pièces communiquées aux 2 autres parties et à l'arbitre par l'administrateur. Ci-après la décision de l'administrateur:

[4] Pièce A-2 :

«Étaient présents à l'inspection :

Bénéficiaire : **Monsieur Stephan Martel**

Entrepreneur : **Monsieur André Lacasse**

Administrateur : **Monsieur Normand Pitre**

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR :

**EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ
HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LE POINT SUIVANT POUR
LES RAISONS DONNÉES À SA SUITE RESPECTIVE :**

1. PLANCHER DE MARQUETERIE DANS LA CHAMBRE À COUCHER

Les propriétaires nous mentionnent s'être aperçus, lors du déplacement de la commode située dans le coin de la chambre, que la marqueterie s'était décollée.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation, laquelle se retrouve à un endroit bien précis, soit le long du mur extérieur.

Le point 1 n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à ***La garantie Qualité-Habitation*** dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.

Par conséquent, ***La garantie Qualité Habitation*** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat....

Normand Pitre
Conciliateur »

- [5] En début d'audition, l'administrateur et l'entrepreneur ont tous deux conclu qu'il était évident qu'il y avait un problème au plancher de marqueterie de la chambre à coucher concernée et que ce n'était pas normal que la marqueterie décolle.
- [6] En premier lieu, le conciliateur Pitre a fait référence à la pièce A-4 à l'effet qu'il s'était écoulé plus d'un an et demi entre la dénonciation et la découverte du vice.

[7] Voici le texte intégral de la pièce A-4:

Terrebonne, 3 juillet 2006

LA GARANTIE QUALITÉ-HABITATION, La garantie Habitation du Québec Inc.

&

Les Résidences Leduc&Frère Inc.

Objet : défaut d'un plancher, plan de garantie numéro 14528

Nous, Stéphan Martel et Marie-Claude Venne, sommes résidants du 3200, Alfred-Pellan (anciennement le 2615, Ave Gérard-Leduc) depuis juin 2003.

Depuis plus d'un an et demi, nous avons remarqué que le parquet (marqueterie) de la chambre à coucher principale était décollé du mur et du plancher lui-même. Ainsi, des lamelles de bois sont séparées les unes des autres. L'endroit dans la chambre où le plancher est défectueux se situe dans un coin, lequel donne sur le devant de la maison, à côté de l'entrée principale.

Étant donné qu'une grosse étagère à vêtement est dans ce coin de la chambre et que nous ne la déplaçons que très rarement, nous avons oublié de le mentionner aux responsables des projets Leduc dès que nous l'avons remarqué.

Bref, nous avons contacté le gérant de chantier la semaine dernière. Ce dernier est venu mercredi, le 28 juin 2006 et a vérifié qu'aucune infiltration d'eau n'avait eu lieu. Cependant, sa conclusion nous a laissé pantois : les lattes de marqueterie se seraient complètement séparées les unes des autres parce que nous y aurions renversé un verre d'eau! Bien que ni le côté du mur ni les lamelles de bois ne soient décolorés ou cernés par l'eau, comme nous le lui avons fait remarquer.

Parce qu'aucun verre d'eau (ou un autre liquide) n'a été renversé, nous jugeons que le plancher a été mal collé et que le travail de pose du plancher a été bâclé. Ainsi, nous souhaitons que le plancher soit réparé dans les plus brefs délais.

Vous pouvez communiquer avec nous aux coordonnées ci-bas. Recevez nos salutations.

Marie-Claude Venne

Stéphan Martel

(450)437-4871

c.c. LA GARANTIE QUALITÉ-HABITATION, La Garantie Habitation du Québec Inc.

&

Les Résidences Leduc & Frère Inc.

[8] En deuxième lieu, le conciliateur Pitre fait remarquer qu'il s'est écoulé au-delà de trois (3) ans suivant la réception du bâtiment en contravention avec l'article 10 paragraphe 4 du Règlement sur le Plan de Garantie qui se lit comme suit :

«10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:...

....4^e la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

[9] Et le conciliateur soumet que, lorsqu'il s'est écoulé plus de 3 ans depuis la réception du bâtiment, l'on réfère à un vice caché sévère qui entraîne la perte ou une partie de la perte d'un immeuble. Quant à lui, il est évident que la situation présente ne peut pas constituer un vice de construction au sens du Code civil. Et sur ce point, il dépose comme pièce A-6 une décision de l'arbitre Alcide Fournier portant la date du 17 janvier 2007, Soreconi dossier # 050401002, Chantal Lachaussee et M. Martin Gayola, bénéficiaires demandeurs contre Construction Julien Dalpé Inc., entrepreneur défendeur, et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc administrateur mis en cause. Plan de Garantie # 014154.

[10] Dans cette dernière décision, le conciliateur Pitre, attire l'attention de l'arbitre soussigné au paragraphe 10 où on peut lire:

« [10] ...

Nous constatons que le point qui suit a été dénoncé par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans à partir de la réception. Par conséquent, nous devons statuer sur ce point uniquement dans le cadre de l'article 3.7 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que la situation observée ne comporte pas le niveau de gravité d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.»

[11] Et au paragraphe 13 et 14, l'arbitre Alcide Fournier s'exprime ainsi:

« [13] Pour que ce soit la garantie de 5 ans qui s'applique selon la jurisprudence, tant en vertu du Code civil du Québec qu'en vertu du présent règlement, il faut que le vice caché soit de

grande importance et qu'il mène à la perte graduelle ou partielle ou totale de l'immeuble.

[14] En d'autres mots, il faut que le vice caché rende l'immeuble impropre à l'utilisation à laquelle il était destiné soit l'habitation des personnes.»

[12] Et le conciliateur souligne aussi les paragraphes suivants soit les paragraphes 21, 22, 23 et, 24 dont voici le texte :

« [21] La réclamation des bénéficiaires a donc été valablement faite à l'entrepreneur mais a été présentée hors délai à l'administrateur de la garantie, ce qui la rend irrecevable pour ce dernier.

[22] De plus, la preuve au dossier ne démontre pas que les bénéficiaires n'ont pas été empêchés, d'une quelconque manière de présenter leur réclamation à la garantie à l'intérieur des délais.

[23] Le seul fait de dire que l'on ignore une loi ne peut empêcher cette loi de s'appliquer. Le contraire conduirait à l'inapplication de toutes les lois.

[24] La seule explication fournie est à l'effet que les bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à la Garantie bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie.

[13] D'après lui, il ne s'agit pas dans la présente cause d'un vice de construction, ce n'est pas majeur et ça ne rend pas le bâtiment impropre à l'occupation.

[14] Le conciliateur termine en disant qu'il ne semble pas avoir vu d'eau causant le problème puisque la marqueterie n'est pas tachée et qu'elle n'est pas noircie; en ce qui concerne la colle, ça pourrait être un assèchement à cause des ouvertures de chauffage, le long du mur donnant vers l'extérieur.

[15] Quant à l'entrepreneur, il ne comprend pas pourquoi ça décolle à cet endroit là, il pense qu'un verre d'eau peut avoir causé le problème. Il a déjà vu un problème semblable à cause d'un bol d'eau pour chien ou à cause d'un bol de fleurs.

[16] Dans son témoignage, la bénéficiaire dit qu'il n'y a jamais eu d'eau là, ni ailleurs. De fait, elle fait visiter le salon sur la façade de la maison où la marqueterie commence aussi à décoller légèrement.

[17] La bénéficiaire reconnaît avoir préparé avec son conjoint la lettre constituant la pièce A-1 dont voici le texte :

« INFORMATIONS SUR LA DEMANDE EN APPEL

1. PLANCHER DE MARQUETTERIE DANS LA CHAMBRE À COUCHER

NOUS AVONS PRIS POSSESSION DE LA MAISON LE 15 JUIN 2003. NOUS NOUS SOMMES RENDU COMPTE DE L'ANOMALIE L'ANNÉE SUIVANT OU À PEU PRÈS, MAIS CE N'ÉTAIT QUE MINEUR. ON EN N'A PAS FAIT DE CAS. MAIS, EN 2006, C'EST DEVENU MAJEUR. MAINTENANT QU'UN GROS MEUBLE EST INSTALLÉ À CET ENDROIT, ON NE PEU PLUS BIEN VOIR LE COIN DU PLANCHER OÙ LA MARQUETERIE DÉCOLLE.

EN JUIN 2006 EST NÉ MON PETIT GARS NICOLA, PENSEZ-VOUS QU'ON AVAIT LA TÊTE À ÇA VOUS... ...LE PLANCHER D' LA CHAMBRE...!?! EN JUILLET, J'AI FAIS DES DÉMARCHES POUR RECTIFIER L'ANOMALIE AU PRÈS DE QUALITÉ HABITATION.

J'AI UNE LETTRE EN MA POSSESSION DATÉE DU 12 JUILLET 2006 MENTIONNANT QUE... < LA PRÉSENTE FAIT SUITE À LA RÉCEPTION DE VOTRE LETTRE DU 3 JUILLET DERNIER CONCERNANT DES POINTS EN RÉCLAMATION. > ET UNE AUTRE DATÉE DU 7 AOÛT 2006 STIPULANT... < OBJET : INSPECTION N/D 14526. FAISANT SUITE À L'ÉTUDE DE VOTRE DOSSIER, NOUS DÉSIRONS VOUS INFORMER QUE DÈS QU'UN INSPECTEUR SERA DISPONIBLE, NOUS COMMUNIQUERONS AVEC LES PARTIES CONCERNÉES AFIN DE FIXER UN RENDEZ-VOUS POUR L'INSPECTION. >

ÇA PRIS PLUS D'UN MOIS AVANT QUE L'INSPECTION SE FASSE...!?!

EN PLUS...IL DEMANDAIT UN DÉPÔT DE 100\$...TEL QU'ÉCRIT DANS CETTE MÊME LETTRE... < TEL QUE MENTIONNÉ ANTÉRIEUREMENT, VOTRE DÉPÔT DE (\$100) CENT DOLLARS VOUS SERA REMBOURSÉ SI VOTRE RÉCLAMATION S'AVÈRE FONDÉE EN TOUT OU EN PARTIE. PAR CONTRE, SI VOTRE RÉCLAMATION S'AVÈRE NON FONDÉE DANS LE CADRE DE LA GARANTIE, LA DÉPÔT NE SERA PAS REMBOURSÉ > BON BEN...DANS UNE LETTRE DATÉE DU 16 NOVEMBRE

2006... < OBJET : REMBOURSEMENT DU DÉPÔT DE CONCILIATION N/D 14528 LA PRÉSENTE EST POUR FAIRE SUITE À NOTRE RAPPORT DE CE JOUR ET AU DÉPÔT QUE VOUS AVEZ VERSÉ PRÉALABLEMENT POUR LA CONCILIATION. VOTRE RÉCLAMATION EST JUGÉE NON FONDÉE DANS LE CADRE DE LA GARANTIE, CEPENDANT, CONSIDÉRANT LES MOTIFS DE VOTRE RÉCLAMATION ET LES FRAIS RELATIFS À VOTRE DEMANDE DE CONCILIATION, NOUS AVONS DÉCIDÉ; SOUS TOUTES RÉSERVES DE NOS DROITS ET SANS ADMISSION AUCUNE, DE VOUS REMBOURSER CE DÉPÔT. >

SI J'AVAIS PAS RAISON... IL NE M'AURAIT JAMAIS REMBOURSÉ MON DÉPÔT...!?! SELON MOI J'ÉTAIS DANS LES TEMPS... MAIS, JE NE M'EN N'AI PAS RENDU COMPTE ASSEZ VITE VU LE MEUBLE DANS LE COIN D'LA CHAMBRE. MÊME L'INSPECTEUR PENSE QUE C'EST DE L'INFILTRATION D'EAU CAUSÉ PAR LES TROUS DE PRISE D'AIR DANS LA BRIQUE AVANT.

À VOUS DE JOUER...

MERCI!?!

STÉPHAN MARTEL

450-437-4871 »

[18] La bénéficiaire croit que, comme elle veut vendre sa maison, elle devra faire les réparations qui s'imposent, car elle ne pourrait pas la vendre dans l'état actuel.

ANALYSE DE LA PREUVE

[19] Pour une meilleure compréhension du dossier, il y a lieu de référer à la chronologie des événements

- 12 juin 2003, réception du bâtiment.
- 28 juin 2006, vérification du plancher de chambre par le gérant de chantier de l'entrepreneur.
- 3 juillet 2006, réclamation des bénéficiaires à l'administrateur.

- 12 juillet 2006, réponse de l'administrateur à la réclamation des bénéficiaires.
- 7 août 2006, lettre de l'administrateur aux bénéficiaires pour les informer que dès qu'un inspecteur sera disponible il communiquera avec les parties concernées afin de fixer un rendez-vous pour l'inspection.
- 19 octobre 2006, inspection de l'administrateur.
- 16 novembre 2006, rapport d'inspection de l'administrateur ou plus précisément, selon le Règlement, décision de l'administrateur concernant une réclamation (voir article 106 du Règlement).
- 29 novembre 2006, demande d'arbitrage, (pièce A-1).
- 1^{er} décembre 2006, liste d'inventaire des pièces communiquées par l'administrateur, de A-1 à A-5 inclusivement.

[20] L'arbitre, selon la preuve et la jurisprudence fournie par le conciliateur, est bien d'accord avec ce dernier à l'effet qu'il ne s'agit pas, dans ce cas-ci, d'un vice de conception, de construction ou de réalisation au sens de l'article 2118 du Code civil où le délai est de cinq ans, mais bien plutôt d'un vice caché au sens de l'article 10 paragraphe 4 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où le délai est de 3 ans.

[21] En conséquence, le délai de 3 ans suivant la réception du bâtiment est celui qui s'applique dans le présent cas de même que le délai de 6 mois suivant la découverte du vice caché au sens de l'article 1739 du Code civil auquel réfère le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[22] Les bénéficiaires sont des profanes qui connaissent l'existence du problème, mais non la cause, l'entrepreneur en attribue la cause en un renversement d'eau, ce qui est nié par la bénéficiaire. Quant au conciliateur, il a constaté la situation comme il le dit dans sa décision, mais il n'en connaît pas la cause et n'a pas cherché à la connaître.

[23] Quid des délais de 3 ans suivant la réception du bâtiment et de 6 mois de la découverte des vices cachés dont il est question plus haut ?

[24] Au début, pour les bénéficiaires, il ne s'agissait que d'un vice léger qui est devenu un vice plus sérieux, lequel commence à apparaître actuellement dans le salon aussi, comme l'a

démontré la bénéficiaire en cours d'audition. Pour le salon, l'arbitre n'a pas juridiction car il s'agissait, pour la bénéficiaire dans son témoignage, de démontrer que le vice est apparu graduellement.

[25] En ce qui concerne le délai de 3 ans, la réception du bâtiment remonte au 12 juin 2003 comme on l'a vu plus haut, la vérification a été faite le 28 juin 2006 par le gérant de chantier de l'entrepreneur. La réclamation des bénéficiaires à l'administrateur a été faite le ou vers le 12 juillet 2006 (pièce A-5) : donc, la réclamation est d'environ 1 mois au-delà du délai de 3 ans. Comme il s'agit d'un vice progressif et comme les bénéficiaires sont des profanes, l'on doit constater que les bénéficiaires ne se sont pas plaints de façon claire et nette d'un préjudice né et actuel avant le 3 juillet 2006 c'est-à-dire quelques semaines après l'expiration du délai de 3 ans.

[26] Les bénéficiaires ne sont peut-être en retard que de quelques semaines pour la réclamation, mais là où le bât blesse pour les bénéficiaires, c'est qu'ils admettent, dans la pièce A-4 (3 juillet 2006) "qu'ils ont remarqué, depuis plus d'un an et demi que le parquet de la chambre à coucher principale était décollé du mur et du plancher." Ainsi il s'est écoulé plus de 18 mois alors que le Règlement prévoit à l'article 10, par. 4 que le délai ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil qui édicte:

«L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.»

[27] La bénéficiaire, dans son témoignage, a fait état de 2 motifs pour excuser son retard de dénonciation, d'abord "l'ignorance de la loi" pour employer ses propres termes et ensuite, un accouchement en juin 2006. Or ni l'un ni l'autre des motifs ne peut excuser légalement un retard de 12 mois après le délai de dénonciation de 6 mois, nonobstant la bonne foi des bénéficiaires.

LES CONCLUSIONS

- [28] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [29] **CONSIDÉRANT** la preuve écrite et testimoniale,
- [30] **CONSIDÉRANT** les normes et critères établis par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [31] **CONSIDÉRANT** le Code civil,
- [32] **REJETTE** la demande des bénéficiaires,
- [33] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur,
- [34] **RÉSERVE** les recours des bénéficiaires devant un Tribunal civil.

LES COÛTS

- [35] En ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, l'arbitre doit répartir les coûts selon l'article 123.
- [36] En conséquence, les frais de l'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, sont partagés entre les bénéficiaires pour une somme de 100 \$, et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, 23 janvier 2007



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)