
**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 : **SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 324 À 334
WURTELE**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **LES CONSTRUCTIONS CHOLETTE &
PAPINEAU LTÉE**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 070102001
No. bâtiment: 042695

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : M. Daniel Ladouceur
M. Patrick Piacek

Pour l'Entrepreneur : Mme Isabelle Charneau

Pour l'Administrateur : Me Stéphane Paquette
Mme Johanne Tremblay

Date d'audience : 30 avril 2007

Lieu d'audience : Domicile des Bénéficiaires

Date de la sentence : 4 mai 2007

Identification complètes des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeannot*
Place du Canada
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaires : *Syndicat de la Copropriété 324 à 334,
Wurtele*
A/s. : M. Patrick Piacek
332, rue Wurtele
Ste-Thérèse (Québec)
J7E 5V6

Entrepreneur: *Les Constructions Cholette & Papineau
Ltée*
A/s. : Mme Isabelle Charneau
3030, boul. Le Carrefour, #701
Laval (Québec)
H7T 2P5

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

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 6 février 2007.

Historique du dossier :

27 janvier 2003: Certificat de localisation;

29 janvier 2003 : Déclaration de copropriété;

26 janvier 2004: Déclaration de réception de bâtiment;

25 octobre 2005 : Lettre du Syndicat à l'Entrepreneur;

29 mai 2006 : Demande de réclamation;

28 juin 2006 : Avis de 15 jours aux parties;

27 novembre 2006 : Décision de l'Administrateur;

2 janvier 2007: Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

31 janvier 2007: *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

6 février 2007: Nomination de l'arbitre;

22 février 2007: Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;

27 février 2007 : Lettre de l'arbitre aux parties confirmant que l'audition du dossier aurait lieu le 30 avril 2007, à 9h30, au domicile des Bénéficiaires;

27 février 2007: Réception par l'arbitre d'une correspondance sous la plume de l'Administrateur;

21 mars 2007 : Réception par l'arbitre d'une correspondance sous la plume de l'Administrateur;

30 avril 2007 : Audience.

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été véhiculée par les parties, le tribunal constate que juridiction lui est acquise et la séance est ouverte lundi le 30 avril 2007, à 9h30 am, au domicile des Bénéficiaires.

Admission :

- [2] La demande d'arbitrage se limite à la décision du 27 novembre 2006, et cette décision n'adresse qu'un seul élément, à savoir l'apparition de (au moins huit (8)) fissures à la fondation.
- [3] Il s'agit d'un type de bâtiment détenu en copropriété divise. La fondation du bâtiment fut coulée en 2002, la construction eu lieu au cours de l'année civile 2003 et la réception des parties communes est en date du 26 janvier 2004.
- [4] Le premier constat de fissures (à la fondation) fut au printemps 2004. La première réclamation écrite fut transmise à l'Administrateur au plus tôt le 25 octobre 2005 et au plus tard le 1^{er} juin 2006. L'inspection eu lieu le 9 novembre 2006.
- [5] L'enquête, la preuve verbale et documentaire, a débutée par une visite des lieux. Au cours de l'enquête et audition au mérite, eu lieu une brève suspension afin de permettre à l'inspecteur, Mme Johanne Tremblay, de revisiter le site, ré inspecter les fissures, et procéder, dans la mesure du possible, à un mesurage des fissures afin d'apprécier et/ou déterminer si (depuis sa dernière inspection) les fissures ont évoluées et/ou élargies.

Valeur en litige :

- [6] La valeur en litige proposée par l'Administrateur est de plus ou moins douze mille cinq cent dollars (**12,500.00\$**), cette évaluation qui est proposée par l'Administrateur n'est pas contredite ni contestée par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.

Sur la date de réception par l'Administrateur de la réclamation écrite :

- [7] Le Bénéficiaire représente que la première réclamation écrite a été transmise à l'Administrateur le ou vers le 25 octobre 2005. L'étampe de réception apposée par l'Administrateur sur la correspondance du 25 octobre 2005, et qui se retrouve à l'onglet #5 du cahier de pièces de l'Administrateur, identifie « réception le 1^{er} juin 2006 ».
- [8] Le Bénéficiaire M. Patrick Piacek, représente que cette correspondance datée du 25 octobre 2005 a été postée simultanément à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, et de façon contemporaine au 25 octobre 2005. Le courrier n'a pas été envoyé de façon à pouvoir retracer et/ou prouver réception mais, et il (M. Piacek) en est absolument certain, la correspondance du 25 octobre 2005 a été postée à l'Administrateur (en octobre 2005).

- [9] L'explication possible soulevée au soutien de l'apposition de la date du 1^{er} juin 2006 comme réception de la correspondance du 25 octobre 2005 (onglet #5 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) est à l'effet que cette lettre du 25 octobre 2005 aurait été en annexe à la demande de réclamation, que la demande de réclamation a été transmise et reçue par l'Administrateur en date du 1^{er} juin 2006 et que, en toute probabilité, la correspondance du 25 octobre 2005 qui se retrouve au présent dossier n'est pas la correspondance qui aurait été transmise en octobre 2005 mais bien une annexe à la demande de réclamation de juin 2006.
- [10] Le procureur de l'Administrateur ne s'oppose pas, tout azimut, à cette hypothèse et laisse à la discrétion de l'arbitre l'opportunité de trancher.
- [11] Présument de la bonne foi de M. Piacek, je crois que la correspondance du 25 octobre 2005 aurait été transmise à l'Administrateur en octobre 2005.

Fissures à la fondation :

- [12] Les Bénéficiaires sont en demande, ils s'objectent à la décision de l'Administrateur qui n'accepte pas de considérer et/ou autrement intervenir dans le cadre du contrat de garantie. Puisque les Bénéficiaires sont en demande, ces derniers ont le fardeau de la preuve, et sans leur imposer un fardeau indu, ils ont néanmoins la charge de me convaincre.
- [13] Les Bénéficiaires reconnaissent n'avoir jamais perçu d'écoulement et/ou percolation et aucune trace de liquide n'a, à ce jour, été perceptible.
- [14] Notre information est à l'effet que les unités du sous-sol ne comportent pas de faux plancher, les tapis ou moquettes sont apposés directement sur le béton et à ce jour, aucune marque et/ou trace de percolation et/ou infiltration n'a été observée.
- [15] À l'époque de l'inspection, l'Administrateur avait noté la présence de huit (8) fissures aux divers murs de fondation, dont la principale était située en façade de l'appartement 330. Cette fissure a déjà fait l'objet de correctifs par l'Entrepreneur en 2005.
- [16] Une fissure capillaire est apparue à l'endroit où les correctifs de l'Entrepreneur ont été adressés en 2005. Je note qu'aucun mouvement de structure n'est visible et/ou n'a été démontré dans le parement extérieur du bâtiment, et, je le répète, toujours sans aucune démonstration et/ou représentation à l'effet qu'une infiltration eu lieu.
- [17] Mes propres recherches m'apprennent que les fissures résultant d'un rétrécissement normal de l'amalgame qu'est le béton sont tolérées à défaut acceptables, lorsqu'elles ne dépassent pas trois (3) millimètres et qu'elles ne permettent pas à l'eau de pénétrer à l'intérieur (ou de créer un soulèvement par le gel).
- [18] Quant aux huit (8) fissures décelées, dénoncées et objet de la décision du 27 novembre 2006, en l'absence d'une démonstration de mouvement, percolation et/ou infiltration et en l'absence de vérification diligente par les Bénéficiaires, je crains que ces derniers n'ont pas réussi à me convaincre.

- [19] Séance tenante, les Bénéficiaires nous soulèvent que leurs préoccupations sont à l'effet que depuis l'inspection du 9 novembre 2006, plusieurs nouvelles fissures sont apparues. Les Bénéficiaires reconnaissent, admettent et acceptent que des fissures sont des évènements prévisibles mais ils sont préoccupés par le nombre de fissures et leur apparition récurrente. Malheureusement pour les Bénéficiaires, la juridiction du soussigné est limitée à la décision de l'Administrateur du 27 novembre 2006 et je ne peux me prononcer sur ces nouveaux éléments du dossier.
- [20] Considérant que la fondation a été coulée au cours de l'année civile 2002, et qu'aujourd'hui, 5 ans plus tard, considérant qu'aucun mouvement de structure n'a été démontré, force m'est de constater qu'il s'agit possiblement de malfaçon (ce qui n'est pas admis voir même inféré) ou du moins qu'il ne s'agit pas d'éléments qui puissent porter préjudice au bâtiment, à sa structure et/ou son intégrité.

Délai de dénonciation :

- [21] L'Administrateur soutient que, et même en accordant aux Bénéficiaires le bénéfice du doute quant à la transmission de leur réclamation écrite à l'Administrateur (i.e. le 25 octobre 2005 par opposition au 1^{er} juin 2006), cette dénonciation suit de près de dix (10) mois la survenance et/ou connaissance par les Bénéficiaires du prétendu vice et/ou malfaçon.
- [22] Considérant que les Bénéficiaires n'ont pas réussi à me convaincre sur l'aspect premier de leur demande, je ne me prononcerai pas sur la question du délai.

Jugée :

- [23] Faisant à nouveau miens les propos de mon collègue, Alcide Fournier (dossier SORECONI 050401002, du 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. »*
- [24] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel¹. Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit »; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient².
- [25] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des Plans de Garantie³. Bien que ceci inclue toute question de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente décision doivent prendre souche dans le texte du Règlement ou le Plan de Garantie.

¹ Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement.

² Article 116 du Règlement.

³ Article 83.1 de la Loi.

- [26] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi, de la doctrine et de la jurisprudence connues, dans les présentes circonstances, je ne peux retenir la demande des Bénéficiaires.
- [27] Donc, et pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter l'appel des Bénéficiaires (la demande d'arbitrage) le tout, sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires de porter leurs prétentions devant les tribunaux civils, ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [28] En vertu de l'article 123 du 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 réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et les Bénéficiaires.
- [29] Usant de la discrétion qui m'est accordée, 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 cent dollars (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 des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision du 27 novembre 2006, sous la plume de Johanne Tremblay, TP, inspecteur conciliateur, service d'inspection et de conciliation pour l'Administrateur;

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

Montréal, ce 4 mai 2007

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI