

---

**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 : **NICOLE ST-VINCENT & NELSON FRÉCHETTE**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

**SOLICO INC.**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

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

No dossier SORECONI : 070713001  
No. bâtiment: 027852

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : M. Nelson Fréchette  
Mme Nicole St-Vincent

Pour l'Entrepreneur : Faillite

Pour l'Administrateur : Me Patrick Marcoux

Date d'audience : 4 décembre 2007  
Lieu d'audience : Palais de Justice de Laval, salle 2.04

Date de la sentence : 6 décembre 2007

**Identification complètes des parties**

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

Bénéficiaires : *Mme Nicole St-Vincent*  
*M. Nelson Fréchette*  
1624, rue Notre-Dame-de-Fatima  
Laval (Québec)  
H7G 4Y6

Entrepreneur: *SOLICO Inc.*  
A/s. : M. Serge Desprès  
1, rue de Brisack  
Lorraine (Québec)  
J6Z 4W2

Administrateur : *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*  
5930, Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7  
Et son procureur :  
Me Patrick Marcoux

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 10 septembre 2007.

### Historique du dossier :

9 octobre 2001 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie;
4 juillet 2002 :	Acte de vente;
18 octobre 2002 :	Réception du bâtiment;
7 novembre 2006 :	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
18 décembre 2006:	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
6 février 2007 :	Dénonciation des Bénéficiaires à l'Administrateur;
1 <sup>er</sup> mars 2007 :	Avis de 15 jours;
28 juin 2007 :	Décision de l'Administrateur;
13 juillet 2007:	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
22 août 2007 :	SORECONI obtient le cahier des pièces de l'Administrateur;
10 septembre 2007 :	Nomination de l'Arbitre;
10 septembre 2007:	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
17 octobre 2007 :	Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audition au 4 décembre 2007, à 10h30am, au Palais de Justice de Laval, en salle 2.04;
4 décembre 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 10h30am, mardi le 4 décembre 2007, en sale 2.04 du Palais de Justice de Laval.

**Valeur en litige :**

- [2] La valeur en litige est évaluée par le soussigné entre 0.00\$ et 7,000.00\$.

**Admissions :**

- [3] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel multi logements non détenu en copropriété.
- [4] La réception du bâtiment eu lieu le ou vers le 18 octobre 2002, la première réclamation écrite reçue par l'Administrateur est en date du ou vers le 6 février 2007, l'inspection du bâtiment fut effectuée est en date du 12 juin 2007 et la décision écrite de l'Administrateur fut transmise aux parties en date du ou vers le 28 juin 2007.
- [5] Je rappelle que la demande d'arbitrage se limite à la décision précitée de l'Administrateur, laquelle inclus quatre (4) points.
- [6] Je rappelle de plus que l'Entrepreneur ici est absent, ce véhicule corporatif ayant déposé son bilan auprès du séquestre officiel – registraire des faillites.

**Analyse et décision :**

- [7] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension et repérage, les éléments qui suivent seront regroupés dans l'ordre où ils furent adressés par les Bénéficiaires (ainsi que dans l'ordre où ils apparaissent dans la décision de l'Administrateur).

**Point #1 – Humidité au sol;****Point #2 – Muret de soutènement fissuré; et****Point #3 – Joints de mortier fissurés**

- [8] Ici les Bénéficiaires traitent les points 1, 2 et 3 simultanément étant d'opinion que ces dommages ont tous la même cause.
- [9] De façon plus précise, les Bénéficiaires représentent que la pompe submersible (et son puit) est mal située et ne peut servir à abaisser la nappe phréatique sous (et/ou en proximité) du bâtiment.
- [10] Les Bénéficiaires suggèrent de plus que le drain français est inadéquat, prétendant que ce dernier ne se rend pas au drain pluvial de la municipalité et/ou qu'il ne permet pas que les eaux percolent et s'éloignent du bâtiment pour finalement aboutir dans le collecteur municipal.
- [11] Les Bénéficiaires nous représentent que le drain français ne se vide pas adéquatement, que pour cause l'eau s'accumule en périphérie des murs de fondation du bâtiment d'où résulte une pression hydrostatique et que c'est cette pression qui indubitablement a créé à la fois l'humidité au sous-sol, fissures au muret de soutènement et fissures au joint de mortier.
- [12] Les Bénéficiaires nous exposent qu'avec l'aide et/ou en présence d'un tiers, nommément un responsable de « *Les entreprises Service D'inspection D'égouts* » ils ont constaté qu'aux puits d'alimentation de cette pompe submersible, la présence de six (6) canalisations :

- [12.1] trois (3) sont identifiés comme porteur d'eau vers le puit, et après avoir localisé l'emplacement des tuyaux, il semble identifier qu'ils aboutissent tous à l'extérieur de la fondation et à proximité des ouvertures et/ou portes qui donnent accès au bâtiment. Ces trois (3) tuyaux ont donc comme vocation de dériver l'eau en périphérie du bâtiment sous les portes d'entrée et de l'amener au puit qui alimente (en temps et lieux), et si besoin en est la pompe submersible.
- [12.2] Il semble avoir comme porte de sortie pour l'eau de ce bassin trois (3) tuyaux; un premier (6 pouces) pluvial, un deuxième (6 pouces) drain français et un troisième (1.5 pouces) afin d'évacuer mécaniquement l'eau suivant l'action et/ou fonctionnement de la pompe submersible.
- [13] Les Bénéficiaires nous représentent que le drain pluvial est un drain qui doit être muni d'une porte à l'entrée (avec clapet) et qu'il ne l'est pas, il nous représente de plus que le drain français doit rester ouvert et qu'il ne l'est pas (il semble être muni d'une porte à clapet) et qu'ils (les Bénéficiaires) sont sous l'impression que la sortie de la pompe submersible (son tuyau de 1.5 pouces) n'alimente pas le drain pluvial de la municipalité mais bien l'égout sanitaire.
- [14] Je rappelle ici que les Bénéficiaires sont en demande et qu'à cet effet ils ont le fardeau de convaincre et que sans que ce fardeau soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la décision précitée de l'Administrateur du 28 juin 2007.
- [15] Les Bénéficiaires n'ont pas fait la démonstration de ce qu'ils avancent, d'ailleurs il est même précisé qu'ils étaient incertains de leurs conclusions et recherchaient de l'Administrateur qu'il procède à une vérification diligent, possiblement une expertise destructrice pour (à tout le moins) les rassurer.
- [16] Il est de plus admis de tous que nous sommes présentement dans le cours de la cinquième année qui suit la fin des travaux. Conséquemment, la garantie offerte par le Plan dans la cas d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles (après plus de 3 ans mais avant 5 ans de la réception du bâtiment) couvre les vices de conception, de construction ou de réalisation (et des vices de sol) au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec. Ces vices doivent avoir été dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice (ou en cas de vice ou de perte graduelle, de leur première manifestation).
- [17] Questionné sur ce dernier volet, les premières manifestations découvertes et/ou constatées par les Bénéficiaires, concernant les fissures au muret de soutènement (point #2) et aux fissures de joint de mortier (point #3) remontent à mai ou juin 2006, l'humidité au sous-sol a été constatée pour une première fois en novembre 2006.
- [18] Considérant que la première manifestation écrite reçue par l'Administrateur est au 6 février 2007, force m'est de constater que la dénonciation (réclamation) écrite concernant les fissures au muret de soutènement (point #2) et aux joints de mortier (Point #3) sont hors délai. Quant au constat d'humidité au sous-sol (novembre 2006), il appert avoir été transmis à l'Administrateur en temps utiles, soit le 6 février 2007. Cette dernière dénonciation à elle seule ne suffit pas à m'habiliter à contraindre l'Administrateur de considérer ces points dans le cadre du contrat de garantie.
- [19] Ne voulant pas restreindre la portée de ce qui ci-haut précède, lorsque je concilie l'ensemble de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connu avec les éléments factuels exposés (démontrés) en cours d'instance, force m'est de constater que les critères de l'article 2118 du C.c.Q. n'ont pas été rencontrés et que de façon plus précise, la perte de l'ouvrage ne semble pas éminente.
- [20] Pour toutes ces raisons, je ne peux donner droit aux Bénéficiaires sur ces points.

#### **Point #4 – Bardeaux d'asphalte**

- [21] Ici les Bénéficiaires admettent et reconnaissent que la découverte et/ou la survenance eut lieu peu de temps après la réception du bâtiment, laquelle eut lieu en date du ou vers le 18 octobre 2002.
- [22] Je rappelle que le première réclamation écrite à l'Administrateur est en date du 6 février 2007. Je précise que plus qu'au cours des années, quelques travaux et/ou correctifs ont été adressés et que de façon plus précise, les Bénéficiaires ont du adresser eux-mêmes certains travaux et/ou à l'installation de certains bardeaux d'asphalte (plus ou moins 8 bardeaux d'asphalte qui se soulevaient avec le vent avant de s'être finalement envolés).
- [23] Ce poste de réclamation ne recherche pas des correctifs mais plutôt le remboursement les coûts des travaux. À cet effet, les Bénéficiaires déposent, de consentement avec l'Administrateur, une facture (pièce B-2) une facture de *Instal-Pros* du 22 mai 2007, au montant de 683.70\$ toutes taxes incluses et pour la réparation de la toiture (changement de 4 bardeaux d'asphalte).
- [24] Dans le cas présent (et tel que pour les points 1, 2 et 3 ci-haut), bien que les réclamations aient possiblement été faites à l'Entrepreneur, c'est à regret que je dois constater qu'elles furent présentées hors délai à l'Administrateur de la garantie, ce qui les rend irrecevables pour ce dernier.
- [25] Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés d'une quelque manière de présenter leurs réclamation à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seule leur ignorance du critère d'application du délai est soulevée.
- [26] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et à regret, l'ignorance d'une loi ne peut faire échec à son application.
- [27] Le fait que les Bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer leur situation à l'Administrateur ne les décharge pas de cette obligation.
- [28] Bien qu'il y eut une série d'échange de correspondances entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, dès octobre 2002, force nous est de constater qu'en aucun temps l'Administrateur n'a-t-il été mis en copie, il est aujourd'hui confronter à une situation de faits. Rien dans les présentes circonstances ne me permet de croire qu'il s'agissait d'une situation d'urgence et/ou d'une ouverture à la notion de mise en demeure de plein droit (*in fine* article 1590 – 1595 – 1597 et 1601 C.c.Q.).
- [29] Selon mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et de la jurisprudence, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais puissent être ignorés ne sont pas raisonnables dans les circonstances et, conséquemment, je ne peux les retenir.
- [30] Donc, et pour l'ensemble de motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter l'appel des Bénéficiaires (la demande d'arbitrage).
- [31] En vertu de l'article 123 du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et comme les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leurs réclamations, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et les Bénéficiaires.
- [32] 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 appel<sup>1</sup>. Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit », il doit aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Art. 9, 20 et 106 du Règlement.

<sup>2</sup> Art. 116 du Règlement.

[33] Conséquemment, mais 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) sont partagés entre les Bénéficiaires (pour la somme de 50.00\$) et l'Administrateur du Plan de garantie de l'APCHQ pour la balance des coûts du présent arbitrage.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**REJETE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**MAINTIENT** la décision du 28 juin 2007, sous la plume de Michel Hamel, T.P., inspecteur – conciliateur, services d'inspection et de conciliation pour l'Administrateur;

**LE TOUT** avec frais à être déportés entre les Bénéficiaires pour la somme de 50.00\$ et l'Administrateur pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Montréal, ce 6 décembre 2007



---

ME MICHEL A. JEANNIOT  
Arbitre / SORECONI