

**ARBITRAGE EN VERTU DU CONTRAT DE GARANTIE HABITATION NON
OBLIGATOIRE – CONDOMINIUM, CLAUSE 1.6, 13 NOVEMBRE 2007
LA GARANTIE HABITATION DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

N° dossier Garantie: A-20192 / U-505238

N° dossier SORECONI : 090107001

ENTRE

Monsieur Jean-Louis Stoffel et madame Claudette Giard

(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET

Le Quai des Éclusiers Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET :

**La Garantie Habitation des Maîtres Bâtitseurs Inc.
(GHMB)**

(ci-après « l'Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

Décision rendue le 23 août 2010

L'Arbitre : Guy Pelletier

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Jean-Louis Stoffel
madame Claudette Giard;

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Ronald Panneton
madame Julie Smith;

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon, procureur
monsieur Marco Caron, inspecteur-conciliateur.

Mandat :

L'Arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 8 janvier 2009.

Historique et pièces :

24 mai 2006:	Contrat préliminaire (formulaire condominium de l'APCHQ)
13 novembre 2007 :	Contrat de garantie non obligatoire (la Garantie Habitation des Maîtres Bâisseurs)
13 novembre 2007 :	Réception du bâtiment (la Garantie des Maîtres Bâisseurs)
10 janvier 2008 :	Signature de l'avis de fin des travaux (la Garantie des Maîtres Bâisseurs)
17 janvier 2008 :	Lettre de dénonciation à l'Entrepreneur
21 juillet 2008:	Lettre de dénonciation à l'Administrateur
5 septembre 2008 :	Réclamation auprès de l'Administrateur (la Garantie des Maîtres Bâisseurs)
4 décembre 2008 :	Décision de l'Administrateur (la Garantie Habitation des Maîtres Bâisseurs)
4 décembre 2008 :	Annexe-Procédure de contestation (<i>Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs</i>)
7 janvier 2009:	Demande d'arbitrage
3 avril 2009 :	Conférence préparatoire téléphonique
10 juin 2009:	Audition (1 ^{ière} partie)
30 juin 2009:	Transmission de documents par l'Entrepreneur
10 décembre 2009:	Transmission de documents par les Bénéficiaires
10 août 2010:	Reprise de l'audition (2 ^{ième} partie)

Introduction :

1. Le 24 mai 2006, les Bénéficiaires signent sur un formulaire de l'APCHQ, un *Contrat préliminaire* pour l'achat d'un condominium au cinquième étage d'un bâtiment qui en compte six.
2. Le 13 novembre 2007, les Bénéficiaires signent le *Contrat de garantie de la Garantie Habitation des Maîtres Bâisseurs, habitation non obligatoire – condominium de GHMB* qui établit, à son article 1,6 le cadre du présent arbitrage:

1.6 RECOURS

1.6.1 Le Bénéficiaire ou l'Entrepreneur, insatisfait d'une décision de **GHMB**, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de **GHMB** à moins que le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation ;

1.6.2 Le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et **GHMB** sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre. La décision arbitrale est finale et sans appel;

3. Le 5 septembre 2008, les Bénéficiaires complètent le formulaire de réclamation fourni par l'Administrateur (formulaire de la Garantie des Maîtres Bâtisseurs, GMB) et demandent la correction des travaux sur plusieurs points.
4. Le 4 décembre 2008, l'Administrateur rend une décision qui porte sur 20 points. Il accueille la réclamation sur 5 points et la rejette sur 13 autres points, deux points étant retirés par les Bénéficiaires.
5. Insatisfaits de la décision de l'Administrateur, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage sur les 4 points suivants qui ont rejetés:
 - point 3: plafond (douche)
 - point 4: aspirateur central
 - point 13: portes-fenêtres
 - point 19: machinerie (terrasse-nord)
6. Le 3 avril 2009 se tient une conférence préparatoire au cours de laquelle l'Administrateur soulève une objection. Se référant à l'article 1.6.1 du contrat de garantie qui spécifie que *le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 15 jours*, l'Administrateur considère que la demande d'arbitrage est non recevable car elle a été déposée tardivement.
7. Les Bénéficiaires soulignent qu'ils ont été induits en erreur et qu'ils pourront le démontrer.
8. L'Arbitre indique qu'il disposera de l'objection en début d'audition le 10 juin 2009. Par ailleurs, il rappelle aux parties que tous les documents qui seront présentés en preuve lors de l'audition doivent être transmis à toutes les parties et à l'Arbitre avant l'audition, pour que tous puissent en prendre connaissance à l'avance.

9. Le 9 juin 2009, la veille de l'audition, l'Entrepreneur transmet par courrier électronique 52 pages de documents qu'il souhaite déposer à l'audition.

L'audition (1^{ière} partie) :

10. Le 10 juin 2009, l'audition se tient au domicile des Bénéficiaires et est précédée d'une visite des lieux.
11. En début d'audition, l'Administrateur indique qu'il retire l'objection qu'il avait soulevée lors de la conférence préparatoire quant au dépôt tardif de la demande d'arbitrage.
12. Lors de la revue des pièces au dossier, les Bénéficiaires indiquent qu'ils n'ont pas reçu les documents transmis la veille par l'Entrepreneur car ils ne disposent pas d'un ordinateur à leur domicile. L'Arbitre refuse les pièces de l'Entrepreneur puisque celles-ci n'ont pas été portées à la connaissance des Bénéficiaires en temps utile.
13. Monsieur Jean-Louis Stoffel débute la présentation de la preuve sur l'un des quatre points en litige. Il exhibe des documents qui n'ont pas été transmis à l'Administrateur lequel s'objecte au dépôt des documents.
14. Monsieur Stoffel soumet qu'il s'agit de documents échangés entre lui et l'Entrepreneur et qu'à cet égard, ils devraient être en la possession de l'Administrateur.
15. L'Arbitre rappelle que l'Administrateur est une partie distincte qui ne représente pas l'Entrepreneur et qu'il doit être avisé à l'avance des documents déposés en preuve selon les mêmes règles qui ont été dictées pour l'Entrepreneur.
16. Compte tenu de l'importance de la preuve documentaire qui n'a pas été échangée entre les parties, l'Arbitre ajourne l'audition pour permettre à toutes les parties de communiquer leurs documents.
17. Il est convenu que l'Entrepreneur fera parvenir ses documents aux Bénéficiaires et s'assurera que ces derniers les ont reçus. Par la suite, les Bénéficiaires transmettront les autres documents qui n'ont pas déjà été portés à la connaissance des parties et de l'Arbitre.
18. L'audition reprendra pas la suite, selon la disponibilité des Bénéficiaires qui en informeront les parties.

L'audition (2^{ième} partie) :

19. Une abondante documentation ayant été transmise aux parties par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, l'audition reprend le 10 août 2010 au domicile des Bénéficiaires.

20. Monsieur Stoffel débute la présentation de la preuve sur les points en litige à savoir:

point 3: plafond (douche)
point 4: aspirateur central
point 13: portes-fenêtres
point 19: machinerie (terrasse-nord)

point 3: plafond (douche)

21. Les Bénéficiaires soumettent que le plafond de la douche ne respecte pas la hauteur uniforme de 8 pieds prévue aux plans datés du 13 octobre 2006 et approuvés par ces derniers.
22. L'Administrateur a refusé la réclamation de ce point et sur le point 4 au motif suivant:

(copie intégrale du texte de la décision)

Tel qu'il est mentionné au texte de garantie, pour être couvert par le Règlement sur le plan de garantie, les malfaçons existantes et apparentes doivent avoir été dénoncées par écrit sur le formulaire de **GHMB** : Liste préétablie d'élément à vérifier. Compte tenu que ces points étaient décelables lors de la prise de possession de l'unité résidentielle, il aurait fallu, pour être considéré par **GHMB**, qu'il soit inscrit sur la Liste Préétablie, laquelle fût signée par les parties le 13 novembre 2007 sans aucune mention à cet effet. Après vérification, **GHMB** constate que ces points n'ont pas été inscrits sur cette liste.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que ces points n'ont pas été inscrits à la Liste Préétablie d'élément à Vérifier, **GHMB** ne peut reconnaître ceux-ci dans le cadre de son mandat et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.

23. Lors de la visite des lieux, il a été permis de constater qu'environ le tiers du plafond a été érigé à une hauteur de 8 pieds pour cacher la structure de l'escalier situé au-dessus, alors que l'autre partie a été contruite à hauteur plus élevée, à environ 8 pieds 10 pouces.
24. L'Entrepreneur présente un plan en date du 10 avril 2007, comportant une note à l'effet "*qu'il y aura une section la plus haute possible au-dessus du pommeau de douche*".
25. Monsieur Stoffel argumente que ce plan n'a pas été approuvé par les Bénéficiaires.
26. Dans un courriel du 30 juillet 2007, monsieur Stoffel demande à l'Entrepreneur, "*de noter et modifier dans la douche seulement un plafond égal à 8 pieds*".
27. Dans des courriels échangés le 22 septembre 2007, monsieur Stoffel rappelle qu'il avait envisagé de mettre de la céramique dans la partie plus élevée mais qu'il a décidé plus tard de revenir à un plafond d'une hauteur uniforme à 8 pieds tel qu'approuvé antérieurement.

28. Monsieur Panneton argumente qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon mais d'un problème esthétique, ce qu'a d'ailleurs confirmé monsieur Stoffel en disant qu'il a changé d'idée parce que *"ce n'est pas beau"*.
29. Monsieur Panneton ajoute que cette situation n'a pas été inscrite sur la liste de déficiences à corriger lors de l'inspection tel que l'a mentionné l'Administrateur.

point 4: aspirateur central

30. Monsieur Stoffel témoigne à l'effet que les travaux de préparation à l'installation de l'aspirateur central, appareil non inclu au contrat, ont été faits dans un rangement en face de la salle de bain sans son approbation; or, c'est au même endroit où a été relocalisé par la suite le compteur pour le gaz. Cette situation empêche le raccordement d'un aspirateur de dimension standard pour deux raisons; d'un part, l'espace est insuffisant et d'autre part, la présence du compteur interdit la localisation de l'appareil à cet endroit pour des questions de réglementation.
31. Monsieur Stoffel démontre que l'installation pour l'aspirateur central devait être faite près de l'entrée principale au-dessus du réservoir à eau chaude tel que prévu sur la liste des extras approuvée le 4 avril 2007.
32. L'Entrepreneur confirme que le plan "type" prévoyait initialement que l'aspirateur devait être installé au-dessus du réservoir à eau chaude mais qu'il a été relocalisé lors des discussions pour la personnalisation du condominium. Il ajoute par ailleurs que les Bénéficiaires ont approuvé et signé le plan du 4 avril 2007, qui montrait le nouvel emplacement de l'aspirateur, dans le rangement en face de la salle de bain.
33. Monsieur Panneton ne peut expliquer les raisons qui ont motivé ce changement: (demande du client ou contrainte technique?)
34. Monsieur Stoffel attire l'attention sur la confusion puisque l'aspirateur était prévu à deux endroits différents, soit sur deux documents portant la même date.
35. Le 30 mai 2007, la modification proposant la relocalisation du compteur pour le gaz dans la même pièce de rangement que l'aspirateur, a été transmise aux Bénéficiaires.
36. Le 4 juin suivant, l'Entrepreneur demande par télécopie, aux Bénéficiaires d'approuver les changements concernant l'entrée électrique et l'emplacement de la sortie d'eau, au plancher dans la cuisine. Sur ce plan, apparaît le nouvel emplacement du compteur de gaz.
37. Monsieur Stoffel dit que ce plan a été approuvé seulement pour les changements mentionnés précédemment et non pas pour la relocalisation du compteur de gaz.

38. Me Baillargeon rappelle la décision de l'Administrateur à l'effet que cet item a été rejeté car il n'apparaît pas sur la liste préétablie des éléments à vérifier lors de l'inspection de réception des travaux.
39. Monsieur Stoffel souligne que les travaux ont été acceptés "*sous réserve des documents signés d'un commun accord*". Ainsi, selon lui, les changements qui n'ont pas été spécifiquement acceptés par signature des Bénéficiaires constituent un refus des changements ou une dénonciation d'une déficience .
40. Confirmant l'insatisfaction des Bénéficiaires pour cette situation, monsieur Panneton dit qu'une proposition a été faite pour régler le litige mais qu'elle a été refusée.
41. Contrairement à ce que prétend monsieur Stoffel, monsieur Panneton dit qu'il n'y a pas de problème à installer l'aspirateur devant le compteur de gaz. Il ajoute qu'il n'y a pas de malfaçon et que ce point n'a pas été dénoncé sur la liste préétablie des éléments à vérifier lors de l'inspection.

point 13: portes-fenêtres

42. Les Bénéficiaires ont émis des doutes sur la qualité de l'isolation thermique et phonique des portes-fenêtres. Monsieur Stoffel témoigne à l'effet qu'il a de la difficulté à contrôler la température intérieure du condominium et que le bruit important produit par les appareils de climatisation situés sur les terrasses extérieures nuit à la quiétude des lieux.
43. L'Entrepreneur rappelle que les portes et fenêtres sont considérées comme étant des parties communes à usage privé, de sorte que cette réclamation ne peut être traitée dans le présent dossier d'arbitrage. Monsieur Panneton confirme qu'il n'a reçu aucune demande de vérifications du syndicat de copropriété sur ce problème soulevé par les Bénéficiaires.
44. L'Administrateur a rejeté la réclamation sur ce point, au motif qu'il ne peut statuer sur un élément faisant partie des parties communes et que la demande de conciliation doit provenir du syndicat des copropriétaires.

machinerie (terrasse-nord)

45. Le condominium comporte deux terrasses sur le toit; une du côté nord et une autre du côté ouest.
46. Les Bénéficiaires se plaignent du bruit en provenance des appareils mécaniques situés sur le toit à l'extrémité de la terrasse-nord. Ils demandent que ceux-ci soient isolés par un écran phonique tel que prévu sur la terrasse-ouest.

47. L'Entrepreneur argumente que la pose d'un écran du côté ouest a été acceptée lors de l'achat de l'unité à la demande des Bénéficiaires, mais qu'aucune demande n'a été faite à ce moment-là pour les appareils situés du côté nord. Monsieur Panneton ajoute qu'une demande aurait dû être faite au même moment car la situation était connue des Bénéficiaires qui ont visité un condominium voisin identique lors de l'achat.
48. L'Administrateur a rejeté la réclamation pour le même motif que celui invoqué en regard du point 13 sur les portes-fenêtres, à savoir que les appareils mécaniques sur le toit font partie des parties communes.

Analyse:

49. Le condominium des Bénéficiaires est couvert par une garantie non obligatoire car il est exclue de la garantie prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Or, certaines clauses de ce contrat de garantie de *La Garantie Habitation des Maîtres Bâisseurs* diffèrent de celles prévues au *Règlement*.
50. Cette situation peut créer une grande confusion, comme c'est le cas dans ce dossier; en effet, différents documents corporatifs ont été utilisés et fournis aux Bénéficiaires (APCHQ, Garantie des Maîtres Bâisseurs, Garantie Habitation des Maîtres Bâisseurs). Au surplus, les motifs de refus invoqués par l'Administrateur pour les points 3 et 4, réfèrent au *Règlement sur le plan de garantie*, alors que ce dernier ne s'applique pas dans la présente cause.
51. Il apparaît, dans un tel contexte, délicat d'exiger des Bénéficiaires une grande rigueur dans l'application des clauses du *Contrat de garantie*.
52. Le fait pour l'Administrateur de rejeter la réclamation au motif que la procédure n'a pas été respectée par les Bénéficiaires et d'appuyer sa propre décision sur une base erronée (*le Règlement*) pourrait constituer une raison suffisante d'annulation de celle-ci.
53. Cependant, bien que la couverture de la garantie soit quelque peu différente entre la garantie obligatoire (*le Règlement*) et la garantie non obligatoire (*GHMB*) quant à sa durée, il y a lieu toutefois de considérer que les éléments couverts, après la réception des travaux, sont sensiblement les mêmes soit, les malfaçons apparentes, les vices cachés, les vices de construction ou vices de sol.
54. Considérant le point 3, *plafond (douche)*, la preuve a établi que la solution réalisée, soit la hauteur du plafond à différentes élévations, a été soumise aux Bénéficiaires qui l'ont d'abord jugé acceptable, pour la refuser par la suite, pour des considérations esthétiques.
55. Dans ce cas-ci, on ne peut parler de malfaçons mais plutôt de mésentente contractuelle non couverte par la garantie. Ce type de litige pourrait donc éventuellement être réglé devant une autre instance que celle de l'arbitrage.

56. Considérant le point 4, *aspirateur central*, les prétentions des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur sont contradictoires quant au respect des normes de sécurité applicables relativement au compteur de gaz.
57. Une consultation sommaire de la réglementation en vigueur permet de prendre connaissance de certaines exigences prévues à l'article 11 du *Règlement sur le gaz et la sécurité publique* à savoir:
- 11. Tout compteur de gaz doit être placé dans un endroit bien ventilé et facilement accessible. Il doit être protégé de toute flamme, chaleur excessive ainsi que des chocs, vibrations et autres causes de détériorations.*
- (les soulignements sont de l'arbitre)*
58. L'installation d'un aspirateur central devant un compteur de gaz semble contrevenir à ces exigences.
59. La preuve de conformité aux normes n'ayant pas été faite, les prétentions des Bénéficiaires sont crédibles de telle sorte qu'il s'agit vraisemblablement d'un vice caché rendant *les accessoires impropres à l'usage auquel on les destine*.
60. Ce point ne peut être considéré comme étant une malfaçon apparente et n'avait donc pas à être inscrit sur la liste préétablie lors de l'inspection en vue de la réception des travaux.
61. La préparation de l'installation pour l'aspirateur central devra donc être relocalisée à un autre endroit à la satisfaction des Bénéficiaires à moins que l'Entrepreneur fournisse une attestation de conformité, signée par un professionnel indépendant accepté par les Bénéficiaires, confirmant la faisabilité d'une telle installation de l'aspirateur devant le compteur de gaz.
62. Quant aux points 13: *portes-fenêtres* et 19: *machinerie (terrasse-nord)*, il n'a pas été contesté que ces éléments font partie des parties communes et que la réclamation devrait être faite par le syndicat des copropriétaires.

DÉCISION:

63. L'Arbitre doit statuer dans le cadre du contrat de la garantie non obligatoire applicable à cette copropriété malgré un manque de rigueur dans l'utilisation de la documentation appropriée, fournie aux Bénéficiaires.
64. Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition, des témoignages entendus et du droit applicable, je suis d'avis que la réclamation des Bénéficiaires, quant au point 4, *aspirateur central*, doit être retenue.
65. Par contre, concernant le point 3, *plafond (douche)*, le Tribunal est d'avis que le problème soulevé par les Bénéficiaires est le résultat d'une triste mésentente contractuelle et ne constitue pas une malfaçon ou un

vice couvert par la garantie non obligatoire, ou par le *Règlement* auquel réfère erronément, la décision de l'Administrateur.

66. En ce qui concerne les points 13 *portes-fenêtres* et 19 *machinerie (terrasse-nord)*, l'Arbitre est d'avis que ces éléments font partie des parties communes et ne peuvent être traités dans le présent dossier d'arbitrage visant la partie privative.
67. En vertu de l'article 1.6.3 du *Contrat de garantie* et vu que les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

68. MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur les points 3, 13 et 19;
69. ANNULE la décision de l'Administrateur sur le point 4;
70. ORDONNE à l'Administrateur, d'assurer la production d'une attestation de conformité, signée par un professionnel indépendant accepté par les Bénéficiaires, à moins que la préparation de l'installation de l'aspirateur central ne soit relocalisée à un autre endroit, à la satisfaction des Bénéficiaires;
71. CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.



Guy Pelletier

Architecte et arbitre

Laval, ce 23 août 2010