

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02*

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution de conflits inc. (SORECONI)

Entre **SDC de copropriété Hameau des Pins Phase 3**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et **9273-7691 Québec Inc.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **LA GARANTIE Habitation Inc.**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 0002-92
N° dossier SORECONI : 151108001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Alcide Fournier

Pour les bénéficiaires : François Thériault et François Lemieux

Pour l'entrepreneur : Me Christine Gosselin

Pour l'administrateur : Me François Olivier Godin

Date(s) d'audience : 7 janvier 2016

Lieu d'audience : 223 rue Cherbourg, Candiac

Date de la décision : 15 février 2016

Identification des Parties

Bénéficiaires

Syndicat de la copropriété Hameau des Pins Phase 3
Le syndicat est représenté par Messieurs François Thériault et François Lemieux. Ils sont accompagnés par un entrepreneur électricien, M. André Fortin.

Entrepreneur

9273-7691 Québec Inc. (Trigone Construction)
Me Christine Gosselin agit comme procureur et est accompagnée de Mme Marie-Pierre Racine. Trois électriciens sont également présents, dont M. Gélinas qui était électricien lors de la construction du projet.

Administration de la Garantie

Ce dernier est représenté par Me François Olivier Godin et est accompagné de l'inspecteur qui a rendu la décision sous appel, M. Denis Robillard.

Historique

- Bâtiments détenus en copropriété divise : 179 à 257, Cherbourg, à Candiac
- 28 avril 2011 : Date de fin des travaux des parties communes
- 11 novembre 2011 : Date de réception des parties communes
- 26 janvier 2015 : Réclamation
- 30 avril 2015 : Inspection des bâtiments
- 13 juillet 2015 : Décision de l'Administrateur
- 19 août 2015 : Demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre
- 22 octobre 2015 : Convocation des parties à l'audience
- 7 janvier 2016 : Visite des lieux et audience
- 15 janvier 2016 : Sentence arbitrale (Les Parties ont consenti à l'arbitre un délai additionnel pour rendre sa décision)

[1] Le syndicat dénonce le fait que l'Entrepreneur, lors de la construction, n'a pas installé de compteur de service avec panneaux électriques indépendants pour les parties communes afin d'y brancher l'éclairage et les fils électriques chauffants pour ces parties communes.

[2] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que des fils chauffants des parties communes sont branchés sur le compteur d'au moins une copropriété individuelle.

[3] En début d'audience, toutes les parties admettent que des circuits électriques des parties communes (chauffage et éclairage) sont branchés dans des unités individuelles.

[4] De plus, un copropriétaire rencontré lors de la visite des lieux a admis que cette situation est connue depuis le mois de novembre ou décembre 2011, moment où on lui a demandé de brancher le circuit de chauffage pour la partie commune de l'immeuble puisque ce circuit électrique est branché dans son panneau électrique.

[5] Les représentants du syndicat confirment à l'audience que la situation est connue depuis la fin de l'année 2011.

[6] Les représentants du syndicat confirment également que le professionnel pour l'inspection pré-réception a été engagé par le syndicat alors que conseil d'administration de ce dernier n'était plus sous le contrôle de l'Entrepreneur.

[7] À l'audience, un long débat a eu lieu sur les exigences du code d'électricité, sur les exigences d'Hydro-Québec ou de la Régie du Bâtiment, etc.. mais avant d'analyser le mérite de chacun de ces arguments, l'arbitre soussigné doit d'abord décider si la réclamation est recevable.

[8] Dans sa décision du 13 juillet 2015, l'Administrateur écrit :

• **Décision**

*Tel que stipulé aux articles **6.4.2.3, 6.4.2.4 et 6.4.2.5** du **contrat de garantie obligatoire**, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six **(6) mois** de la découverte des vices et des malfaçons. Entre la réception du bâtiment et la dénonciation, il s'est écoulé plus de 38 mois.*

*Compte tenu que la situation était décelable lors de la réception des parties communes du bâtiment détenu en copropriété, il aurait fallu, pour être considéré par **La garantie Qualité-Habitation**, qu'elle soit dénoncée à la réception des parties communes.*

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

[9] Les articles du contrat de garantie découlent directement des dispositions du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

27. La garantie

27. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:*

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111

du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° 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 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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et 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 vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[10] Dans le présent litige, il a été prouvé à l'audience que la fin des travaux a eu lieu le 28 avril 2011, que la réception des parties communes a été fixée au 11 novembre 2011 et que le syndicat a présenté sa réclamation le 25 janvier 2015.

[11] Un délai considérable (11 novembre 2011 au 25 janvier 2015) s'est donc écoulé avant que le syndicat ne présente sa réclamation.

[12] De plus, l'absence de l'installation d'un compteur électrique pour les parties communes ne peut être assimilé à un vice majeur de construction (garantie de 5 ans) puisque l'immeuble n'est pas menacé et sert aux fins auxquelles il est destiné.

[13] Selon l'Administrateur, il s'agit d'un problème apparent même si le professionnel ayant procédé à l'inspection pré-réception n'a pas décelé la situation.

[14] D'ailleurs, il est en preuve que le problème a été détecté dès les premiers mois de froid en 2011, puisque l'on a demandé à l'un des copropriétaires de brancher les fils chauffants communs dans son propre compteur électrique.

[15] Même si l'on admettait que la malfaçon est non-apparente, ce désordre aurait dû être dénoncé dans l'année suivant la réception du bâtiment (art.27, 3^e par.)

[16] De plus, aucune preuve n'a été faite qu'il s'agissait d'un vice de construction au sens de l'article 1726 du Code civil.

Art.1726 Le vendeur

Art.1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[17] Dans le présent litige, l'immeuble n'est pas rendu impropre à l'usage auquel on le destine.

[18] Par ailleurs, aucune preuve n'a été faite que le syndicat a été dans l'incapacité ou a été empêché de produire sa réclamation à l'intérieur du délai prévu à la réglementation.

[19] De plus, l'arbitre soussigné ne peut retenir l'argument des représentants du Bénéficiaire à l'effet qu'ils ignoraient la réglementation ou la loi. Cet argument a toujours été rejeté par tous les tribunaux, l'ignorance de la loi ne peut à lui seul permettre de se soustraire de l'application d'une loi.

[20] Finalement, l'arbitre soussigné ne peut faire appel à l'équité comme lui demandent les représentants du syndicat.

[21] L'arbitre peut faire appel à l'équité pour résoudre un litige non prévu au règlement ou empêcher la commission d'une injustice flagrante.

[22] Le présent litige ne correspond pas à cette situation puisque le syndicat bénéficiaire avait un droit pour faire réparer la malfaçon, mais il a perdu ce droit parce qu'il ne l'a pas exercé à l'intérieur des délais prévus par le législateur.

[23] Conformément à l'article 37 du règlement, le syndicat demandeur devra payer 100.00 \$ à titre de frais d'arbitrage et l'Administrateur de la Garantie devra payer le reste.

[24] Après analyse de la preuve, de la jurisprudence et du règlement, l'arbitre soussigné

- MAINTIENT la décision de l'Administrateur
-
- CONDAMNE le syndicat demandeur à payer 100.00 \$ à titre de frais d'arbitrage
-
- CONDAMNE l'Administrateur à payer tous les autres frais d'arbitrage.

Alcide Fournier, BA.LLL
Arbitre