
**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 : **FILOMENA STANTE
ANTONIO CARRIERO**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

**LES CONSTRUCTIONS OAKWOOD
CANADA INC.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

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

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 09010602
No. de Bâtiment: U-086230

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Antonio Carriero

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Irwin Stermer

Pour l'Administrateur : Me Luc Séguin
Monsieur Marc-André Savage

Date d'audience : 6 mai 2009

Lieu d'audience : 1010, rue de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Date de la sentence : 2 juillet 2009

Identification complète des parties

Bénéficiaire : Madame Filomena Stante
Monsieur Antonio Carriero
8932, avenue René Descartes
Montréal, Qc H1E 7R2

Entrepreneur: Les Constructions Oakwood Canada Inc.
a/s : Monsieur Irwin Stermer
4226, bul. St-Jean, Bureau 404
Doard-des-Orneaux, Qc H9G 1X5

Administrateur : La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs
de l'APCHQ
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur :
Me Luc Séguin
Savoie Fournier

Décision

Mandat :

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

Historique du dossier :

12 décembre 2004 : Contre-proposition à une offre d'achat;
: Certificat d'enregistrement du bâtiment;
31 mars 2005: Contrat de garantie;
4 avril 2005: Acte de vente;
30 avril 2005: Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;
17 août 2006 : Décision de l'Administrateur;
4 septembre 2007: Correspondance de Rénaud Cyr re : demande de révision au point no. 19;
27 mars 2008: Correspondance de Antonio Carriero et Filomena Stante à Les Constructions Oakwood Inc.;
22 avril 2008: Correspondance de Antonio Carriero et Filomena Stante à Les Constructions Oakwood Inc.;
11 juin 2008 : Avis de 15 jours;
19 novembre 2008 : Décision de l'Administrateur;
6 janvier 2009 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
8 janvier 2009 : Nomination de l'arbitre;
8 janvier 2009 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
2 février 2009: Réception du cahier de l'Administrateur;
11 février 2009 : Correspondance de l'Arbitre pour fixer une date d'audience;
16 février 2009 : Correspondance de l'Arbitre confirmant la tenue de l'audience pour le 27 mars 2009;

- 18 février 2009 : Correspondance de l'Arbitre annulant l'audience prévue pour le 27 mars 2009 et proposition de dates ultérieures;
- 27 février 2009 : Correspondance de l'arbitre confirmant la tenue de l'audience pour le 6 mai 2009;
- 6 mai 2009 : Audience;

Objection préliminaire

Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'Arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience est ouverte à 9 :00 heures, mercredi le 6 mai 2009, aux bureaux de l'Arbitre situés au 1010 de la Gauchetière Ouest, Suite 950, Montréal, Qc

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

Points en litige

- [1] La demande d'arbitrage se limite à six (6) points, objet de trois (3) décisions de l'Administrateur;
 - [1.1] Une première Décision du 17 août 2006 sous la plume de Reynald Cyr T.P.
 - [1.1.1] Réponse à la demande de révision pour le point no. 19 datée du 24 septembre 2007.
 - [1.2] Une deuxième Décision du 19 novembre 2008 sous la plume de Marc-André Savage;
 - [1.3] Une troisième Décision de l'Administrateur du 15 janvier 2009 sous la plume de Marc-André Savage;
- [2] Fait à noter, les Décisions du 19 novembre 2008 et 15 janvier 2009 semble former un tout, la Décision du 15 janvier 2009 concerne les mêmes points (1 à 5) que celle du 19 novembre 2008. La deuxième Décision avait comme but de réviser et revoir, les décisions de la première en tenant compte de différentes dates de réception par l'Administrateur des dénonciations écrites initiatrices du processus (les 1^{er} et 24 avril par opposition au 4 juin 2008);

Admission

- [3] Le bâtiment visé par les Décisions de l'Administrateur est une unité résidentielle, et est habitée par les Bénéficiaires depuis leur réception du bâtiment en date du ou vers le 30 avril 2005. Les premières communications écrites adressées à

l'Administrateur (pertinente au présent dossier) furent reçues (par l'Administrateur) les 1^{er} et 24 avril 2008;

La preuve

- [4] L'enquête, la preuve verbal et documentaire débute par un exposé des Bénéficiaires et sans la nécessité d'une visite préalable des lieux;
- [5] Afin de faciliter à la fois lecture et compréhension de mon résumé de la preuve, ce qui suit suivra l'ordre chronologique des points repris à l'enquête; et à titre indicatif, seulement les chapitres seront identifiés par thèmes correspondants aux Décisions. Mes commentaires ne seront pas un résumé de la preuve, mais seulement un rappel des éléments que je crois pertinents au jugé;

Infiltration d'eau dans la salle d'eau (point no.1 des Décisions du 18 novembre 2008 et 15 janvier 2009)

Infiltration d'eau près de la porte (point no. 2 des Décisions du 19 novembre 2008 et 15 janvier 2009)

- [6] Les bénéficiaires initient leur représentation en faisant référence à des photos qui ont été cotées séance tenante 12-5 et 12-6 et partie à l'onglet no.12 du cahier de pièces émis par l'Administrateur;
- [7] Ils représentent que le premier constat d'infiltration d'eau (ou d'humidité excessive) a eu lieu au printemps 2007;
- [8] Ils expliquent que la situation graduellement s'est aggravée et démontrent au soutien des ces représentations, copie des photos cotées séance tenante 12-1, 12-2 (onglet no. 12 du cahier de pièces émis par l'Administrateur), progression du constat, photos 12-5 vers 12-1 et progression du constat repris à la photo 12-6 est vers constat à la photo 12-2;
- [9] Les bénéficiaires complètent en suggérant croissance (progression de l'étendue visible du trop plein d'humidité), copie de l'épreuve photographique cotée 12-3 est alors commentée;
- [10] En résumant donc, premier constat selon les Bénéficiaires est identifié aux photos 12-5 et 12-6, cette situation s'accroît (photos 12-1 et 12-2) pour finalement inclure la zone identifiée par la photo 12-3;
- [11] Les Bénéficiaires ensuite exposent que leur croyance de la provenance de l'eau (trop plein d'humidité) provenait de certaines zones de la fondation qu'ils

considèrent fragilisé, ils exhibent et commentent provenance copies des photos 12-4. 12-7. 12-8. 12-10 et 12-14 (cotées séance tenante et partie de l'onglet no.12 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) et considèrent qu'il s'agit de la provenance de l'infiltration d'humidité;

- [12] Il s'agit ostensiblement de micros fissures et qui pour certaines, entre autres, 12-7, 12-8, 12-10 et 12-14, sont visibles et se retrouvent à aire ouverte à l'extérieur de l'excavation et au dessus du niveau du sol;
- [13] Séance tenante un croquis de la zone critique a été préparé par Monsieur Marc-André Savage, un croquis identifiant l'emplacement (localisation sur le bâtiment) des épreuves photographiques, croquis qui a été reconnu et accepté par les Bénéficiaires et qui fut subséquemment produit et coté comme Pièce A-16;
- [14] On remarque de ce croquis que les deux (2) zones d'humidité excessive (zones 12-5 à 12-1 ci-après « Zone A » et la zone 12-6 à 12-2, ci-après « Zone B ») sont à quelques pieds seulement l'une de l'autre et seule la Zone A est sur un mur de fondation extérieur. La Zone B étant le long d'un mur, une partition intérieure parallèle mais distincte de la fondation (entre lesquelles il y a une autre partition qui ne semble démontrée aucune trace d'humidité excessive);

Mousse à la surface des murs et du béton (point no. 4 des Décisions du 19 novembre 2008 et 15 janvier 2009)

- [15] Ici les bénéficiaires font référence aux copies des preuves photographiques 12-9 et 12-11 (de l'onglet no. 12 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [16] Il s'agit (pour 12-9) du coin de plancher de béton qui se retrouve en dessous du niveau des sols extérieurs finis et pour 12-11, il s'agit d'escalier qui donne accès à cette zone sous le niveau du sol fini;
- [17] Les Bénéficiaires de plus suggèrent que ce problème de mousse est directement relié aux **fissures à la fondation**, (point no. 3 des Décisions du 19 novembre 2008 et 15 janvier 2009). Ils nous représentent qu'il s'agit d'une seule et même problématique source, bien que les effets visibles sont différents;
- [18] Avant de conclure leur preuve, les Bénéficiaires adressent un point qu'ils identifient **peinture – teinture sur les armoires de cuisine**. Ceci étant le point no. 19 de la Décision du 17 août 2006 et objet de la « précision » du 24 septembre 2007 (respectivement onglet no. 6 et no. 7 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [19] Ils font référence à une correspondance qu'ils auraient transmise à l'Administrateur datée du 27 mars 2008 (et qui se retrouve à l'onglet no. 8 du cahier de pièces émis par l'Administrateur). En avant dernier point à cette

correspondance les Bénéficiaires soulèvent le grief à l'effet que la peinture sur les armoires de cuisine « *ne tient pas* », que le problème se manifeste non pas à un endroit spécifique, mais sur l'ensemble des armoires. Ils considèrent une usure prématurée, grandement anormale. Les Bénéficiaires nous suggèrent que des correctifs auraient été proposés par l'Entrepreneur, mais ne semble pas y avoir de demande bien précise;

- [20] Les Bénéficiaires font par la suite référence à copie de quatre (4) épreuves photographiques (coté séance tenante 12-15 à 12-17 inclusivement);

Preuve de l'Administrateur

- [21] L'Administrateur initie sa preuve par un bref contre-interrogatoire des Bénéficiaires;
- [22] À nouveau, sans reprendre au long avec force de détails le contre-interrogatoire, j'apporterai ici quelques éléments ginglymes;
- [23] L'Administrateur fait admettre aux Bénéficiaires qu'il existe un certain mécontentement (des Bénéficiaires) quant à la qualité du fonctionnement de la cuvette (chasse des eaux usées) du cabinet d'aisance situé au sous-sol. Ils reconnaissent aussi que le cabinet d'aisance est situé dans la zone immédiate, objet de l'épreuve photographique 12-1 et au sein d'une petite enclave à proximité de la zone, objet des épreuves 12-6 et 12-2;
- [24] Les Bénéficiaires par la suite reconnaissent (au cours de leur contre-interrogatoire) que certains travaux ont été effectués dans le passé mais dans une zone différente, ailleurs d'où se situe la présente problématique;
- [25] Les Bénéficiaires confirment n'avoir aucune idée de la provenance des traces d'eau mais qu'en ce qui les concerne, tout est apparu en dedans de deux (2) à trois (3) mois, au cours des mois de janvier et février 2008;
- [26] Les Bénéficiaires reconnaissent que le nivellement du terrassement a été adressé par eux-mêmes (et/ou leur représentant, mandataire, préposé et/ou commettant)
- [27] L'Entrepreneur désire à ce stade-ci interrompre la preuve de l'Administrateur et intervenir. L'Administrateur consent à suspendre et interrompre sa preuve;

Preuve de l'Entrepreneur

- [28] Selon l'Entrepreneur, le terrassement, le niveau du sol fini (à l'extérieur et aux pourtours des fondations) est trop élevé, et c'est la raison pour laquelle il y a percolation par les escaliers (référence, copie d'épreuve photographique 12-11) et que cette percolation par les escaliers aboutit dans une zone bétonnée bien en dessous du niveau du sol (épreuve photographique 12-9) et conséquemment, inévitablement, des traces de moisissures peuvent apparaître;
- [29] Sur les armoires de cuisine; il suggère ne jamais avoir eu de problème avant, que son Entrepreneur (fournisseur d'armoires de cuisine) lui est bien connu, il y existe une historique de plus ou moins deux cents (200) habitations et jamais avant aujourd'hui n'a-t-il eu de problèmes, non plus n'a-t-il été suggéré qu'il pouvait y avoir des problèmes avec la qualité du fini des armoires de cuisine (la qualité de ses teintures, peintures et autres finis);
- [30] Il suggère qu'il y aurait possiblement eu application par les bénéficiaires d'un produit qui aurait pu possiblement affecter le fini;
- [31] Les Bénéficiaires désirent à ce stade-ci intervenir et répliquent à l'Entrepreneur qu'ils ont porté une attention toute particulière au niveau du terrain et plus particulièrement quant au niveau des pentes du terrain et quant à eux, les eaux de surface sont attirées au loin des fondations et qu'ils ne croient pas avoir appliqué sur leurs armoires de cuisine un produit néfaste au fini de leurs armoires de cuisine;

De retour à la preuve de l'Administrateur

- [32] L'administrateur fait témoigner Monsieur Marc-André Savage;
- [33] Monsieur Savage, demeure constant et reprend pour valoir comme si alors récité au long, ses motifs de refus tels qu'exposés à sa Décision du 15 janvier 2009;

Jugé et Décision

- [34] Tel qu'il en est coutume, je rappelle ici que :

[34.1] le Tribunal d'arbitrage a été créé par Règlements¹ sur le Plan de garantie pour en assurer l'application;

[34.2] le Règlement ne contient pas de clauses privatives complètes, mais il (le Règlement) est contraignant; et

¹ C.B-1.1,r.0.2

- [34.3] l'Arbitre a compétence exclusive, sa Décision lie les parties, elle est finale et sans appel;
- [35] À titre d'Arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie²; Bien que ceci inclut toute question de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente Décision doivent prendre souche dans le texte du Règlement ou du Plan de garantie. L'Arbitre soussigné doit de plus statuer « *conformément aux Règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie* »³;
- [36] Je tiens de plus à rappeler que dans le cas qui nous concerne, les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre; sans que ce fardeau ne soit indu, ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie;
- [37] **Pour les points concernant l'infiltration d'eau dans la salle de bain, l'infiltration près de la porte et fissures à la fondation**, la preuve non contredite est l'effet qu'il s'agit de manifestations connues des Bénéficiaires dès 2006. Si initialement (2006) les Bénéficiaires n'ont pas apprécié le caractère possiblement sérieux de ces manifestations, chose certaine, la preuve est à l'effet que le progrès est ostensible au printemps 2007, bien avant l'infiltration en hiver 2008 (au bas de la porte extérieure donnant sur l'allée du garage);
- [38] Le contenu de la garantie prend source (entre autres) à l'article 10 du Règlement et la couverture en ce qui nous concerne origine, soit à l'article 10.4 (qui réfère aux articles 1726, 1739 et 2103 du Code civil du Québec) ou 10.5 (qui réfère à l'article 2118 du Code civil du Québec);
- [39] Je rappelle que pour qu'un vice caché (article 10.4) ou vice majeur (article 10.5), soit reconnu par l'Administrateur dans le cadre de l'application du contrat de garantie, en sus d'apparaître à l'intérieur des délais de couverture, il doit être dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à la Garantie dans un délai, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice, ou en cas de vice ou perte graduelle de leur première manifestation (in fine article 3 et suivants du Plan de garantie et article 10, 3^{ième} 4^{ième} et 5^{ième} alinéa du Règlement sur la Plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs);
- [40] La dénonciation écrite à l'Administrateur de la garantie ayant été faite les 1^{er} et 24 avril 2008, soit plus de six (6) mois après l'occurrence ou la ré-occurrence des problèmes leur est fatal puisqu'il s'agit d'un délai de déchéance⁴

² Art. 83.1 de la Loi sur les Bâtiments L.R.Q.cB-1.1

³ Art. 116 du Règlement

⁴ *Sylvain Pomone & al c. Habitations Signature & al*, dossier SORÉCONI 080730001, Me Jean-Philippe Ewart, 14 janvier 2009

Décision

- [41] Il est possible que des réclamations soient valablement faites à l'Entrepreneur, je l'ignore mais, je me dois de constater qu'elles furent présentées hors délai à l'Administrateur de la garantie, ce qui les rend irrecevables pour ce dernier;
- [42] Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés, d'une quelconque manière, de présenter leur réclamation à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seul leur ignorance des critères de l'application est soulevés;
- [43] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et l'ignorance d'une Loi ne peut faire échec à son application;
- [44] Le fait que les Bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à l'Administrateur, bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie (ainsi que subsidiairement au Règlement), ne les décharge pas de cette obligation;
- [45] Donc, suivant mon appréciation des faits, de ma compréhension de la loi et de la jurisprudence connue, et sans avoir à me prononcer, s'il s'agit ici de vice caché (article 10.4) ou de vice de conception (article 10.5), si mon constat est à l'effet que la dénonciation par écrit à l'Administrateur (et à l'Entrepreneur) est dans un délai qui excède six (6) mois de la découverte, je n'aurai d'autre choix que de considérer la demande hors délais;
- [46] **Concernant la mousse à la surface des murs et du béton**, il s'agit ici d'une teinte fondue de façon disparate ou bigarrée sur le béton de la fondation et de l'escalier à proximité de la porte patio du sous sol. Il s'agit d'une situation à l'extérieur du bâtiment. Il est possible qu'il s'agisse ici en tout ou en partie d'un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, et donc exclut spécifiquement à l'article 12, aliéna 9 du Règlement. Quoi qu'il en soit, considérant qu'aucune démonstration n'a été faite (voir même suggérée) qu'il s'agissait d'une situation qui comporte du moins, une gravité, (**considérant la dénonciation par écrit à l'Administrateur le fut, dans la troisième année de la garantie**), qui rencontre les critères du vice caché au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec;
- [47] **Concernant la mauvaise évacuation des eaux usées au sous sol**, ici les Bénéficiaires dénoncent une mauvaise évacuation des eaux usées des toilettes du rez-de-chaussée et du sous-sol. Aucune preuve ne m'a été faite, directe ou indirecte, quant à une possible mauvaise évacuation de la toilette du rez-de-chaussée. Seul un commentaire quant au caractère irrégulier du débit d'évacuation de la toilette du sous-sol a été suggéré, aucune autre précision n'a été apportée, aucun exemple n'a été offert;

- [48] Le rapport de l'inspecteur de l'administrateur ne relève aucun élément visible, aucun bri;
- [49] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, la preuve des bénéficiaires quant à ce point est loin d'être convaincante, et par conséquent, je me dois de rejeter la demande d'arbitrage quant à ce point et de maintenir la Décision de l'Administrateur;
- [50] Avant de conclure, je me dois de disposer de ce qui appert être le **point no. 19** d'une première plainte et qui fut l'objet d'une Décision (17 août 2006) et d'une « Précision » du 24 septembre 2007 » (sous la plume de M. Reynald Cyr pour l'Administrateur);
- [51] Aucune demande d'arbitrage n'appert avoir été adressée dans les trente (30) jours du 17 août, non plus que dans les trente (30) jours su 24 septembre 2007;
- [52] La première demande d'arbitrage sur ce point appert avoir été faite le 8 janvier 2009 (i.e. : inclus à la présente demande d'arbitrage), soit, alternativement, au plus tôt quinze (15) mois, au plus tard vingt-huit (28) mois de la Décision de l'Administrateur;
- [53] Ostensible de la correspondance du 24 septembre 2007, ce qui appert être un extrait de la Décision du 17 août 2006, référence au délai de trente (30) jours de la réception par poste certifiée de la Décision de l'Administrateur pour exercer entre autres, le recours à l'arbitrage. Questionnés par l'administrateur, les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés, de quelque manière, de présenter leur demande d'arbitrage à l'intérieur du délai. Ils n'ont même pas plaidé leur ignorance de ce délai, ni critères d'application;
- [54] Bien que le délai de trente (30) jours n'est pas un délai de rigueur, en l'absence de toute suggestion et/ou motif me permettant de prolonger ce délai, à quinze (15) ou vingt-huit (28) mois, je ne pourrai faire droit à cette demande des Bénéficiaires;
- [55] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter de maintenir les Décisions de l'Administrateur et je me dois de rejet l'appel, la demande des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur, les Bénéficiaires de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles du droit commun et de la prescription civile;
- [56] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et vu que les Bénéficiaires appelants n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'Arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du plan et les bénéficiaires;

[57] En conséquence, les frais d'arbitrage aussi bien en faits qu'en droit, mais surtout en équité selon les articles 116 et 123 du Plan de garantie seront 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 :

REJETTE la Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT les Décisions des 19 novembre 2008 et 15 janvier 2009 sous la plume de Marc-André Savage, dossier APCHQ 086230-2;

LE TOUT avec frais à être départagés entre les Bénéficiaires (pour la somme de 50,00 \$) et l'Administrateur (pour la balance coût du présent arbitrage);

Montréal, le 2 juillet 2009

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI