

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. C. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : 090417001Soreconi
089195 (GMN)

MONTRÉAL, le 15 mai 2009

ARBITRE : Marcel Chartier

Mme Sylvie Boisclair
Bénéficiaire

c.
LES ENTREPRISES E. CHAÎNÉ INC.,

Entrepreneur

et
La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ inc.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE
Sur les points 1et 2 de la décision de l'administrateur

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Mme Sylvie Boisclair
7425 rue Dansereau
Trois-Rivières, (Québec)
G9B 2B5

ENTREPRENEUR

Les Entreprises E. Chaîné inc.
5351 rue Beauvais
Trois-Rivières, (Québec)
G8Y 3W8

ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ.inc.
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
(Me François Laplante)
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 17 avril 2009.

Historique du dossier

14 avril 2005	Contrat préliminaire et contrat de garantie
26 juin 2005	Acte de vente
28 juin 2005	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
29 février 2008	Lettre de la bénéficiaire à l'entrepreneur
8 mai 2008	Demande de réclamation de la bénéficiaire
10 juin 2008	Avis de 15 jours
7 novembre 2008	Lettre de la bénéficiaire à l'entrepreneur
13 mars 2009	Décision de l'administrateur
17 avril 2009	Demande d'arbitrage
11 mai 2009	Audition
15 mai 2009	Décision de l'arbitre sur les points 1 et 2 de la décision de l'administrateur.

Liste des pièces produites au dossier par l'administrateur lors de l'audition

Pièce A-10: *Sentence arbitrale, en date du 19 mai 2005, signée par Me Marcel Chartier, Michel Gariépy c. Construction J. Thériault inc. Et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*

Pièce A-11: *Sentence arbitrale, en date du 9 mai 2008, signée par Me Jean Philippe Ewart, M. Abderrahim Moustaine et Mme Rajaa El Houma, c. Brunelle Entrepreneur et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*

Pièce A-12: *Sentence arbitrale, en date du 9 avril 2009, signée par Me Jean Philippe Ewart, Mme Marie-Joséphine Champagne c, M. Guido Di Zazzo et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*

Pièce B-1: *Brochure concernant la garantie des planchers de bois par Mercier Générations.*

AUDITION du 11 mai 2009

[1] L'audition a eu lieu au domicile de la bénéficiaire,

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Sylvie Boisclair bénéficiaire,
- b) M. Éric Chaîné, pour l'entrepreneur,
- c) M. Alain Chaîné pour l'entrepreneur,
- d) M. Jean-Claude Picard, ébéniste, témoin,
- e) M. Rosaire Lafrenière , plancher de bois-franc, témoin,
- f) M. Louis Boisvert, climatisation, témoin,
- g) M. Gervais Gendron, travailleur, échangeur de chaleur, témoin,
- h) M. Jacques Fortin, architecte, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur,
- i) Me François Laplante, procureur de l'administrateur.

- [3] La bénéficiaire a dénoncé trois points mais il a été entendu, il a y déjà un certain temps, que les parties ne procéderaient que sur les points 1 et 2. Le point viendra en arbitrage ultérieurement.
- [4] La bénéficiaire vient en arbitrage d'une décision de l'administrateur en date du 13 mars 2009 où l'on peut lire :

*«FAITS, ANALYSE ET DÉCISION
POUR LES POINTS NON RECEVABLES DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DU CONTRAT DE
GARANTIE*

I. CONDENSATION DES FENÊTRES

Les faits

Dans sa lettre à l'entrepreneur datée du 29 février 2008, la bénéficiaire déplorait cette situation depuis plus de deux années, malgré certaines interventions de celui-ci.

Les Constats

Au moment de l'inspection, le bouton de contrôle de l'échangeur d'air situé au rez-de-chaussée était ajusté à 60%, l'hygromètre de la bénéficiaire donnait un taux d'humidité de 52%, alors que le taux d'humidité relative mesuré par le soussigné avec un thermomètre à bulbe sec et humide (Baccarach) s'établissait à 42%, tant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol.

Au sous-sol, un déshumidificateur était en fonction et le bouton de commande était ajusté à 60%.

La bénéficiaire a mentionné que la situation était moins pire depuis qu'elle avait fait installer un foyer avec cheminée au salon.

Il y avait plusieurs plantes d'assez grande taille au rez-de-chaussée et au sous-sol ainsi qu'un aquarium dans la chambre avant au rez-de-chaussée.

Aucune trace de moisissure ne fut constatée par le soussigné. De plus, compte tenu des conditions d'humidité relative intérieure et des conditions climatiques extérieures, les traces de condensation au bas des fenêtres (et porte-fenêtre) n'étaient pas excessives.

ANALYSE ET DÉCISION (POINT 1) :

Comme il fut mentionné au début du présent rapport, ce point fut dénoncé par écrit à l'administrateur en date du 14 mai 2008.

On constate donc qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte du point en question par la bénéficiaire et le moment où cette dernière l'a dénoncé par écrit à l'administrateur.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Par conséquent, puisque le délai de dénonciation dans ce cas-ci excède le délai raisonnable qui a été établi par le législateur, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 1.

2. CHANGEMENTS DE TEINTE ET VERNIS GRISSONÉ SUR CERTAINES LATTES DE BOIS FRANC AU PLANCHER DU SALON ET DES DEUX CHAMBRES

Les faits

La bénéficiaire a mentionné qu'au début (première année), cette situation n'était pas aussi prononcée que maintenant; du moins elle ne l'avait pas remarquée comme tel.

Les Constats

Au salon et dans les deux chambres au rez-de-chaussée, l'inspection a permis de constater des regroupements de quelques lattes adjacentes dont la teinte était plus pâle que l'ensemble du plancher. Il s'agit de lattes de bois franc prévernies de 60mm de largeur.

Les lattes grisonnées étaient généralement situées devant la fenêtre du salon.

ANALYSE ET DÉCISION (POINT 2)

Comme il fut mentionné au début du présent rapport, ce point fut dénoncé par écrit à l'administrateur en date du 19 novembre 2008.

L'administrateur est d'avis que cette situation ne peut être apparue d'un seul coup et que le changement de teinte pourrait s'être produit progressivement. Cependant, il ne pouvait pas ne pas être détectable aux environs du mois de juin 2007, soit à la demie du temps écoulé depuis la réception du bâtiment.

On constate qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la manifestation de ce point et le moment où la bénéficiaire l'a dénoncé par écrit à l'administrateur.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

De plus, on constate que ce point a été dénoncé par écrit dans la 4^o année de la garantie, laquelle porte sur les vices majeurs. Or, l'administrateur est d'avis que ce point ne rencontre pas les critères du vice majeur.

Par conséquent, puisque le délai de dénonciation dans ce cas-ci excède le délai raisonnable établi par le législateur et que ce point ne rencontre pas les critères du vice majeur, l'administrateur doit rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point.

CONCLUSION

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

NE PEUT CONSIDÉRER la demande de réclamation de la bénéficiaire pour les points 1 et 2.

CONVIENT de revoir le point 3.

LA PREUVE ET ANALYSE DE LA PREUVE

Point 1 (CONDENSATION DES FENÊTRES)

- [5] Pour ce qui est de la condensation des fenêtres, la bénéficiaire, dans son témoignage, à une question de Me Laplante, procureur de l'administrateur, reconnaît ne pas avoir dénoncé le problème dans les six (6) mois de la découverte. Elle reconnaît avoir pris possession de sa maison le 28 juin 2005 et n'avoir avisé l'administrateur que 2 ans plus tard même près de

trois ans plus tard. Elle a transigé avec l'entrepreneur tout ce temps là et ce dernier a fait des modifications à l'échangeur d'air. Finalement, après beaucoup de travaux sur l'échangeur d'air, le problème n'a jamais été véritablement réglé, et cela crée, dit-elle, des champignons dans le coin des fenêtres.

[6] Elle a acheté sa maison à l'été 2005 et à l'automne de la même année elle a fait mention à l'entrepreneur des problèmes de condensation qu'elle avait dans les vitres et, continue-t-elle, l'entrepreneur est venu en septembre et en octobre à plusieurs reprises. Il a même changé l'échangeur d'endroit, il l'a mis dans une autre pièce toujours au sous-sol. Elle a discuté pendant plus de 2 ans avec son entrepreneur jusqu'à ce qu'il fasse venir M. Louis Boisvert de Climatisation Trois-Rivières, pour voir si il n'y avait pas un autre problème. M. Boisvert est venu faire des examens en janvier et février 2008 car il lui a fallu qu'il attende qu'il fasse froid pour faire ses constatations.

[7] Et c'est à ce moment-là qu'elle a envoyé une lettre à l'administrateur pour le mettre au courant de ses problèmes avec l'échangeur d'air. La raison pour laquelle elle n'a pas avisé l'administrateur pendant 3 ans, c'est qu'elle discutait toujours avec les Chaîné, avec lesquels elle faisait des modifications et elle ne voulait pas se chicaner avec eux mais plutôt s'entendre. Le procureur de l'administrateur, intervient alors pour dire que la bénéficiaire avait 6 mois conformément au Règlement pour dénoncer par écrit à l'administrateur et termine en disant qu'elle a pris environ 3 ans pour le faire.

[8] Le soussigné en conclut que les motifs du retard de dénonciation ne donnent pas ouverture à une extension de délai : il n'est certes pas "raisonnable" de faire une dénonciation écrite à l'administrateur près de 3 ans après la découverte du problème, alors que le délai de dénonciation par écrit à l'administrateur est de six (6) mois, selon l'article 10 du "Règlement".

[9] EN CONSÉQUENCE, l'arbitre,

[10] REJETTE la demande de la bénéficiaire

[11] MAINTIENT la décision de l'administrateur.

Point 2 (changements de teinte et vernis grisonné sur certaines lattes de bois franc au plancher du salon et des deux chambres

LA PREUVE

- [12] La bénéficiaire, sur le point 2, déclare avoir dénoncé la situation le 7 novembre 2008 et donc dans le délai de 6 mois. Il s'agit d'une détérioration graduelle dont la gravité ne lui est apparue qu'un mois avant la dénonciation. Auparavant elle avait bien remarqué qu'il y avait un léger problème à son plancher et qu'il devenait un peu plus doré. Mais ce n'est qu'en octobre 2008 qu'un entrepreneur ébéniste lui a laissé savoir que le problème était sérieux et qu'il lui en coûterait au-delà de 1 000\$ pour corriger le tout en sablant le plancher et en le revernissant.
- [13] Questionnée par Me Laplante, elle répond que les changements se sont faits légèrement quant à la couleur et progressivement. Alors di-elle, le plancher fonce encore actuellement. Elle continue en disant qu'elle a remarqué la même chose chez ses voisins qui ont tout dernièrement vendu leur maison. Les nouveaux propriétaires ont fait revernir le plancher qui est maintenant parfait. Claude Picard, ébéniste, témoigne à l'effet que ce qu'il voit comme problème, c'est le vernis. Il serait porté à croire qu'il y a eu 2 boîtes de bois de plancher avec des vernis différents. M. Rosaire Lafrenière qui fait des planchers depuis 30 ans, a témoigné à l'effet que le plancher de chêne en vernis pré-fini arrive normalement par boîte. Ce qui est probablement arrivé, dit-il, c'est qu'on a dû mettre des boîtes de chêne avec 2 vernis différents. Tout ça, sans s'en rendre compte, car il s'agissait d'un plancher de chêne pour toute la maison. Selon lui, il y a eu une erreur dans la livraison. D'après lui, le plancher est à peu près pareil partout. Il n'y a presque pas de différence mais, avec les années, le plancher, à certains endroits bien définis, est devenu très foncé. Il continue en disant que l'on peu avoir eu un vernis normal dans une boîte et dans l'autre un vernis avec oxyde d'aluminium, Et c'est sans aucun doute, ce qui est arrivé.
- [14] A Me Laplante, il répond que c'est du très beau bois, du "Select et Meilleur", et c'est une question d'esthétique. Sur ce, Mme Boisclair revient pour dire que, si elle vient à vendre sa maison, elle devra vendre moins cher et que c'est la faute de l'entrepreneur qui doit payer pour revernir le plancher. Et, selon le témoin Lafrenière, il en coûterait un peu plus de 1 000\$ pour revernir ce plancher.

Témoignage de M. Jacques Fortin, architecte, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur

- [15] M. Fortin est architecte depuis 1974. Chez l'administrateur il a fait environ 120 dossiers par année depuis 3 ans.
- [16] Selon lui, la réclamation de la bénéficiaire a été reçue le 18 novembre 2008, soit dans la quatrième année de la réception du bâtiment.

ANALYSE DE LA PREUVE

- [17] Dans son témoignage, l'architecte a surtout insisté sur le fait qu'il ne s'agit pas d'un vice majeur au sens de l'article 10 paragraphe 5 du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Voici la teneur de cet article :

«10.5^o 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 cinq ans suivant la fin des travaux 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 de vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation

- [18] Voici le texte de l'article 2118 :

«A moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon se cas, dirigé ou surveillé les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage ou encore, d'un vice de sol.»

- [19] Or il ne fait aucun doute que le problème du plancher ne constitue pas un vice majeur, que ce soit au sens du Plan de garantie ou au sens du Code civil.
- [20] Comme le soumet Me Laplante, pour un vice majeur; il faut que le bâtiment devienne inutilisable pour les fins pour lesquels il a été construit. Les vices au plancher ne rencontrent pas les critères de vices majeurs du Code civil comme on le voit plus haut. Il faut aussi, termine Me Laplante, que la gravité rende l'immeuble impropre à son usage. Il

produit une cause de jurisprudence comme pièce A-12, soit une sentence arbitrale en date du 9 avril 2009, signée par Me Jean Philippe Ewart, Mme Marie-Joséphine Champagne c, M. Guido Di Zazzo Et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. où l'on peut lire au paragraphe 91;

« [91] Toutefois, et nonobstant et tenant compte de cette interprétation libérale, il est nécessaire que le préjudice subi soit un empêchement ou une limite substantielle à l'utilisation normale de l'ouvrage, que le vice et perte rende l'ouvrage impropre à sa destination, soit dans le cadre des présentes de pouvoir être utilisé comme propriété résidentielle »

- [21] En d'autres termes, pour que la Garantie de 5 ans s'applique, il faut, que le vice soit majeur (de grande importance) et qu'il rende l'immeuble impropre à l'utilisation : on y réfère plutôt à l'esthétique.
- [22] Quant à la pièce B-1, produite par la bénéficiaire, il s'agit d'une brochure fournie par le fabricant de planchers Mercier Générations. Et cette brochure n'est que la Garantie d'un fabricant, laquelle n'a rien à voir avec l'Administrateur et ou le Plan de Garantie. Toutefois, la bénéficiaire peut avoir un recours devant un Tribunal de droit commun.

CONCLUSIONS

- [23] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [24] **CONSIDÉRANT** la preuve, les témoignages à l'audience,
- [25] **CONSIDÉRANT** les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments, résidentiels neufs (article 4^o et 5^o) et le Code civil du Québec (article 2118),
- [26] **CONSIDÉRANT** la doctrine et la jurisprudence sur le délai,
- [27] **CONSIDÉRANT** que la le délai de 5 ans ne s'applique pas dans la présente dénonciation,
- [28] **CONSIDÉRANT** que l'Administrateur a fait la preuve de la tardiveté de la dénonciation écrite,

- [29] **CONSIDÉRANT** que la dénonciation a été faite dans la 4^{ième} année de la réception du bâtiment, soit après le délai de 3 ans de l'article 10 paragraphe 4^o du Règlement,
- [30] **CONSIDÉRANT** que les Bénéficiaires n'ont pas nié la tardiveté de la dénonciation écrite,
- [31] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires,
- [32] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur,
- [33] **RÉSERVE** les recours de la bénéficiaire devant un Tribunal de droit commun, s'il y a lieu.

COÛTS

- [34] En ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, l'arbitre doit départager les coûts selon l'article 123 du Règlement.
- [35] En conséquence, les frais de l'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, sont partagés entre les bénéficiaires, d'une part, pour une somme de 99,00\$ et l'Administrateur, d'autre part, pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, 15 mai 2009



Marcel Chartier
Arbitre (Soreconi)