

**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 :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Marie-Josée Fillion et Jamie Anderson

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

9140-8310 Quebec Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION INC.

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossiers Garantie : 39779-3950 et 39770-4051

N° dossiers Soreconi : 111609004 et 111020001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Me Kim Désilets
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Avelino De Andrade
Date(s) d'audience :	13 décembre 2011
Lieu d'audience :	Orford, Québec
Date de la décision :	24 janvier 2012

Identification des parties

Bénéficiaires :

Marie-Josée Fillion
Jamie Anderson
1, rue des Tangaras
Orford, Québec
J1X 0B8

Entrepreneur :

9140-8310 Québec Inc.
En faillite

Administrateur de la garantie :

La Garantie Qualité Habitation Inc.
9200, Boul. Métropolitain Est
Anjou (Québec)
H1K 4L2

Historique du dossier

- 19 mai 2006 : Contrat d'entreprise et contrat de garantie
- 9 juin 2006 : Contrat de vente entre Jean-Marc Théorêt et Nathalie Robidoux d'une part et 9148-4527 Quebec Inc d'autre part.
- 30 août 2006 : Réception du bâtiment
- 28 août 2008 : Achat de la maison par les bénéficiaires actuels
- 26 mai 2011
2 juin 2011 : Dénonciations des vices affectant l'immeuble
- 12 août 2011 : Mise en demeure des bénéficiaires adressée à l'administrateur de la Garantie
- 31 août 2011 : Décision de l'administrateur
- 21 septembre 2011 : Dénonciation de problèmes supplémentaires
- 29 septembre 2011 : Demande d'arbitrage
- 29 septembre 2011 : Nomination d'un arbitre
- 6 octobre 2011 : Décision de l'administrateur
- 17 octobre 2011 : Dénonciation supplémentaire de vices affectant la résidence
- 7 novembre 2011 : Demande d'arbitrage visant la deuxième décision de l'administrateur
- 7 novembre 2011 : Nomination de l'arbitre dans le deuxième dossier
- 10 novembre 2011 : Convocation des parties à l'audience
- 13 décembre 2011 : Audience tenue à Orford

[1] À l'audience sont présentes les personnes suivantes :

les Bénéficiaires :

Marie-Josée Fillion et Jamie Anderson, représentés par Me Kim Désilets et assistés de leur expert, M. Charles Étienne Boucher de la firme Inspectech.

l'Administrateur de la Garantie ,

représenté par Me Avelino De Andrade qui est accompagné de M. Denis Robillard.

[2] En début d'audience, il est convenu entre les parties que la preuve faite servira dans les deux dossiers soumis à l'arbitrage.

[3] Les parties admettent également que la réception du bâtiment a eu lieu le 30 août 2006, et que les réclamations ont été présentées dans les délais prévus au règlement.

[4] La procureur des Bénéficiaires informe le tribunal que la demande concernant les drains du bâtiment est la seule qui fait l'objet du présent litige et que toutes les autres demandes sont retirées.

[5] Les Bénéficiaires requérants sont les 2^è acheteurs du bâtiment faisant l'objet du présent litige et comme le prévoit l'article 16 du règlement, la garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

[6] En conséquence, pour déterminer quel article du règlement est applicable, il faut considérer le délai écoulé entre la réception du bâtiment et la date de dépôt des réclamations.

[7] La réception du bâtiment a eu lieu le 30 août 2006 et les dénonciations concernant des désordres ont été faits à compter du 26 mai 2012, soit dans la cinquième (5^è) et dernière année de la garantie.

[8] C'est donc le 5^è paragraphe de l'article 10 du règlement sur le plan de garantie qui s'applique.

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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 du bâtiment 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 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.

D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1.

[9] L'article 10 du règlement fait référence à l'article 2118 du code civil qui énonce :

À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour 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 du sol.

[10] Cet article du code civil précise donc que le désordre doit être assez sérieux ou grave pour être susceptible de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

[11] Les désordres dont se plaignent les Bénéficiaires ont été découverts lors de la réalisation de travaux pour corriger une situation problématique concernant le balcon arrière de la maison et qui ont amené les Bénéficiaires à commander d'autres expertises.

[12] Suite à ces différents travaux et expertises, il est mis en preuve qu'avant les travaux de correction :

- les drains étaient reliés à l'égout sanitaire et non à l'égout pluvial,
- les drains n'étaient pas munis de valve anti-refoulement,
- les drains n'étaient pas reliés à un bassin de captation,
- les drains faisaient le tour des murs de soutènement du balcon arrière et sur une courte distance ne passaient pas près des fondations de la maison,
- les drains n'étaient pas suffisamment recouverts de pierre concassée,
- lors des excavations, des pierres ont été trouvées près des drains dans le sol.

[13] Il a également été mis en preuve que malgré des pluies torrentielles (juin 2011) qui ont fait monter les eaux jusqu'au muret devant la maison, il n'y a pas eu d'infiltration d'eau ou d'humidité excessive au sous-sol de la maison.

[14] En contre-interrogatoire, l'expert du Bénéficiaire a admis que la pierre sous le drain (pour laquelle il a annexé une photo à son rapport) est située sous le niveau de gel et que la probabilité de mouvement de celle-ci est presque nulle.

[15] L'expert des Bénéficiaires reconnaît qu'il n'a pas trouvé d'endroit où les drains étaient obstrués malgré une inspection faite par caméra.

[16] Cet expert admet que le colmatage d'un drain peut avoir lieu demain, dans 10 ans ou jamais; il s'agit donc d'un dommage appréhendé mais dont la concrétisation est très aléatoire.

[17] Pour résoudre le présent litige, l'arbitre n'a pas à classer les désordres dénoncés par les Bénéficiaires en manquement au Code national du bâtiment, ou en malfaçon, ou en vices cachés, etc... Le tribunal d'arbitrage doit statuer à savoir si les désordres mis en preuve peuvent causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

[18] L'arbitre soussigné, après avoir écouté la preuve et lu avec attention toute la jurisprudence qui lui a été soumise par les parties, ne peut se résoudre à considérer que des manquements plus ou moins importants au chapitre plomberie du Code de construction puisse causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination, d'autant plus qu'aucune preuve d'infiltration d'eau, d'humidité excessive ou d'obstruction des drains n'a été faite.

[19] Il est clair selon la jurisprudence qu'il n'est pas nécessaire que la perte appréhendée ait lieu à l'intérieur des 5 années de la garantie, mais il faut que les désordres dénoncés aient une survenance probable et prévisible.

[20] Dans le présent litige, la survenance probable et prévisible de la perte de l'immeuble n'est pas soutenue par des indices tels l'humidité excessive, l'infiltration d'eau ou l'obstruction partielle ou totale des drains.

[21] Par ailleurs, comme le dit Me Jeanniot dans « Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Mtl et 153642 Canada Inc. » le coût des travaux de réparation ne peut à lui seul servir à qualifier un désordre de vice majeur de construction.

« L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. »

[22] L'arbitre soussigné estime donc que les désordres dénoncés par les Bénéficiaires ne peuvent être considérés comme des vices de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du règlement sur le plan de garantie.

[23] Compte tenu de ce qui précède, il est inutile que le tribunal d'arbitrage analyse les montants des réclamations pour les travaux de correction, puisqu'ils ne sont pas couverts par la garantie.

[24] Quant aux frais d'expertise, l'arbitre soussigné partage l'avis du procureur de l'Administrateur à l'effet que les avis de l'expert des Bénéficiaires ont été pertinents et très utiles pour l'audience et qu'en conséquence, les factures de 650.23 \$, 785.53 \$, 703.50 \$ et 341.78 \$ doivent être remboursées par l'Administrateur.

[25] Conformément au règlement (article 123), lorsque le Bénéficiaire n'obtient pas gain de cause sur aucun point de sa demande, l'arbitre sépare les frais d'arbitrage entre le Bénéficiaire et l'Administrateur de la garantie.

[26] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements, pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que le Bénéficiaire doit assurer, à titre de frais d'arbitrage, une somme équivalente aux frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[27] Après analyse du règlement et de la jurisprudence soumise et considérant la preuve déposée, l'arbitre soussigné

-MAINTIENT la décision de l'Administrateur et rejette la demande des Bénéficiaires,

-CONDAMNE l'Administrateur à rembourser le coût des honoraires professionnels de l'expert des Bénéficiaires,

-CONDAMNE les Bénéficiaires à payer la somme de 80.00 \$ à titre de frais d'arbitrage,

-CONDAMNE l'Administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

Jurisprudence citée

Par les Bénéficiaires :

-Desjardins, groupe d'assurances générales inc. c. Raymond Robitaille Excavation inc., 2009 QCCQ 10978 (CanLII)

-Desjardins, groupe d'assurances générales c. Construction G. Carrier inc., 2011 QCCQ 6890 (CanLII)

-Bérubé et Entrepreneur Général J.C.C. Inc, AZ-50768791 (arbitrage)

-Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec inc., J.E. 99-2129 (C.Q.), (désistement du jugement et règlement hors Cour total)

-Ogilvy Renault s.e.n.c., La construction au Québec: perspectives juridiques, Wilson & Lafleur Ltée, 1998, p.434.

-Héroux c. Fondations André Lemaire inc., 2006 CanLII 60479 (Qc OAGBRN)

-Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec inc., J.E. 99-2129 (C.Q.), (désistement et règlement hors Cour total)

-Rancourt c. Brousseau, J.E. 85-679 (C.P.)

-Office municipal d'habitation de la ville de Jonquière c. Constructions Lavoie & Duchesne Ltée, J.E.82-665 (C.S.)

Par l'Administrateur :

-Bertrand Saindon et Cécile Dion et Emli construction inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, GMM 2008-09-003, 25-09-2008

*-Edmonde Kéno! Mondé et Loubert Mondé et 2739-1051 Québec inc.
Les entreprises Hébert-Tremblay et La Garantie Qualité Habitation du Québec,
SORECONI - 061220002, 17-04-2007*

*-Fadia St-Fort e Volvick Bonnaig et 9095-9032 Québec inc-
Excellence Construction et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
inc., SORECONI – 091021001, 23-04-2010*

*-Paul et Brigit Nagy et 6061711 Canada inc. et La Garantie des maisons neuves de
l'APCHQ, CCAC- S09-041202-NP, 27-07-2010*

*-Linda McGinn- Nelson Dasilva c. Gestion Dub inc. et La Garantie Habitation du
Québec inc., CCAC-S09-041202-NP, 27-07-2010*

*-Prévois Guerrier et Iselande Alexandre et Les habitations Innovatel (2007) inc. et La
Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.,
CCAC- bS10-030501- NP, 10-11-2010*

*-Syndicat de copropriété du Faubourg 3 578 446 c. Habitations Trigone et Garantie
Qualité Habitation, CCAC- S10-171101-NP, 15-04-2011*

*-Syndicat de la copropriété Les jardins du par cet La Garantie des bâtiments
résidentiels neufs de l'APCHQ, GMM-2009-09-003, 28-01-2010*

*-Syndicat des copropriétaires La Champêtre-Andante c. Maisons de Ville
Laurentienne inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.,
CCAC-S08-011201-NP, 9-04-2009*

*-Sylvie Boisclair c. Les Entreprises E. Chaîné inc. et La Garantie des Bâtiments
résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI- 090417001, 15-05-2009*

*-André Desvarieux et Rolia Saintilne et Scaltec Construction inc., et La Garantie
Habitation du Québec inc., GMM- 2009-12-002, 14-08-2009*

-Helena Kuzma Peter Gorecki et Groupe Immobilier Grilli inc., et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI- 071207001, 30-05-2008

-Martin Lapointe & Marie-Claude Fortin et Construction Réjean D'Astous inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI-051223004, 25-10-2006

-Chantal Lachaussée et martin Gayola c. Construction Julien Dalpé inc., et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Soreconi-050401002- 27-04-2005