

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)

Entre
Élizabeth Séguin et Gilles Séguin
Bénéficiaires

Et
Constructions Cholette Inc.

Entrepreneur
Et
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 054600-1
N° dossier SORECONI : 061110001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date(s) d'audience :	18 janvier 2007
Lieu d'audience :	Mont St-Hilaire
Date de la décision :	30 janvier 2007

Identification des parties

Bénéficiaires :

Élizabeth A. Séguin
Gilles Séguin
588, rue de l'Atlantique
Mont St-Hilaire (Québec)
J3H 6K2

Entrepreneur :

Constructions Cholette Inc.
3030, boulevard Le Carrefour
Bureau 902
Laval, (Québec)
H7T 2P5

Administrateur :

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou, (Québec)
H1M 1S7

Mandat : L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 24 novembre 2006.

Historique du dossier :

8 mai 2003 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
13 août 2003 :	Déclaration de copropriété
15 août 2003 :	Acte de vente
15 août 2003 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
22 mars 2006 :	Lettre de l'entrepreneur
24 mars 2006 :	Demande de réclamation
20 mars 2006 :	Réception du rapport d'expertise de M. Pierre Trudeau
30 mai 2006 :	Inspection faite par M. Pierre Bonneville de l'administrateur
4 octobre 2006 :	Décision de l'administrateur
10 novembre 2006 :	Demande d'arbitrage
24 novembre 2006 :	Nomination de l'arbitre
15 décembre 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
18 janvier 2007 :	Audience

[1] À l'audience, tenue à St-Hilaire le 18 janvier 2007, les personnes suivantes sont présentes :

M. Gilles Séguin, Mme Patricia Correia, M. Martin Denault, M. Michel Bastien, architecte, M. Sylvain Chartrand, de Constructions Cholette, M. Jocelyn Dubuc et Me Luc Séguin, de la Garantie.

[2] Dès le début de l'audience, il est convenu de procéder conjointement à l'audience pour les dossiers :

Élizabeth Séguin
Gilles Séguin

et

Patricia Correia
Martin Denault

Et

Et

Constructions Cholette Inc.

Constructions Cholette Inc.

Et

Et

Garantie APCHQ Inc.

Garantie APCHQ Inc.

[3] En effet, le litige porte sur un même immeuble divisé en maisons en rangées, portant les numéros civiques 588 à 598, rue de l'Atlantique, à Mont St-Hilaire.

[4] Mme Élizabeth Séguin et M. Gilles Séguin sont propriétaires de l'unité portant le même numéro civique 588, de l'Atlantique, alors que Mme Patricia Correia et M. Martin Denault sont propriétaires de l'unité portant le numéro civique 590, de l'Atlantique à Mont St-Hilaire.

[5] Bien que l'audition soit conjointe, chaque dossier fait l'objet d'une décision spécifique.

[6] Dans sa décision du 4 octobre 2006, l'administrateur mentionne que les vices cachés ou vices majeurs doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable ne pouvant excéder 6 mois de leur découverte ou première manifestation, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier.

[7] Selon l'administrateur, les premiers problèmes à la toiture se sont manifestés en 2003 et n'ont été dénoncés par écrit à l'administrateur que le 13 mars 2006, ce qui excède les délais prévus au contrat de garantie et au règlement sur le plan de garantie.

[8] Le bénéficiaire, M. Séguin, admet qu'entre 2003 et 2006, il est arrivé à quelques reprises que le toit soit endommagé par le vent.

[9] Bien qu'il ne se souvienne pas des dates précises, ces dommages mineurs ont été immédiatement réparés par l'entrepreneur.

[10] Le 16 février 2006, le vent cause des dommages considérables non seulement à la toiture de son unité résidentielle mais à l'ensemble des unités contenues dans le même immeuble.

[11] Informé de la situation, l'entrepreneur refuse de faire les réparations à ses frais, puisque, selon lui, ce sont les vents qui ont causé les dommages de sorte que ce sont les assurances des bénéficiaires qui doivent assumer le coût des réparations.

[12] M. Michel Bastien, architecte et expert des bénéficiaires, dépose les relevés d'Environnement Canada qui révèlent qu'à l'aéroport Montréal Trudeau, les vents n'ont pas dépassé 78 km/heure le 16 février 2006.

[13] De plus, selon cet expert, les bardeaux installés sur la toiture peuvent, selon les spécifications du fabricant, résister à des vents beaucoup plus élevés, s'ils sont correctement installés.

[14] Les assureurs des bénéficiaires, quant à eux, ont demandé à Pierre Trudeau, consultant en toiture, de faire une inspection.

[15] Dans un rapport reçu par le bénéficiaire vers le 20 mars 2006, cet expert écrit :

« nous arrivons à la conclusion que le revêtement n'a pas été cloué aux endroits exigés par le manufacturier ».

[16] C'est à compter de la lecture de ce rapport que le bénéficiaire a pris conscience que le toit de son unité résidentielle était affectée par un vice majeur.

[17] Par ailleurs, M. Michel Bastien, architecte et expert pour les bénéficiaires, fait les mêmes constats que M. Pierre Trudeau, dans son rapport du 22 décembre 2006, à l'effet que la pose des bardeaux est déficiente et ne respecte pas les normes du fabricant.

[18] Selon cet architecte, il s'agit d'un vice majeur qui peut compromettre l'utilisation même du bâtiment.

DÉCISION

[19] Selon le règlement, l'arbitre a le pouvoir de réviser, s'il y a lieu, les décisions de l'administrateur.

[20] Dans le présent litige, la décision de l'administrateur porte uniquement sur la recevabilité de la demande de réclamation des bénéficiaires de sorte que la décision de l'arbitre soussigné doit se limiter à cet élément.

[21] La preuve révèle que des dommages mineurs sont survenus à la toiture de 2003 à 2006, et que ces dommages ont été réparés par l'entrepreneur.

[22] Pour les bénéficiaires, il s'agissait de problèmes mineurs causés par le vent, puisque la région de Mont St-Hilaire est réputée pour ses vents forts et fréquents.

[23] Le 17 février 2006, les dommages à la toiture sont importants et suite à l'avis d'un expert, le bénéficiaire prend conscience que l'ensemble de la toiture est affecté par un défaut majeur, soit l'installation défectueuse des bardeaux de recouvrement.

[24] Dans l'affaire Martin Lapointe et Marie-Claude Fortin contre Construction Réjean D'Astous et la Garantie de l'APCHQ Inc., l'arbitre soussigné affirmait aux paragraphes 65 et 66 et ce, après analyse de la jurisprudence de tribunaux civils :

65. « De l'avis du soussigné, il ne suffit pas d'affirmer avoir pris conscience de l'importance d'un problème à une date donnée pour qu'automatiquement, la compilation du délai pour aviser par écrit l'entrepreneur et l'administrateur commence à cette date. »

66. « Il faudrait à tout le moins que cette affirmation soit corroborée par certains faits concrets, comme cela peut se produire lors de dommages progressifs, par exemple. »

[25] Dans le présent dossier, la prise de conscience de la gravité de la situation a été provoquée d'abord par l'occurrence d'un dommage beaucoup plus important le 16 février 2006 et par le dépôt d'un rapport d'expert qui affirme que l'ensemble des bardeaux du toit ont mal été cloués et collés.

[26] Ainsi l'arbitre soussigné estime que la date du 17 février 2006 doit être considérée comme étant la date de départ pour la compilation du délai.

[27] Le rapport et le témoignage de l'expert des bénéficiaires ayant été très utile pour la compréhension globale du dossier, l'administrateur devra en assumer les coûts.

[28] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause, les frais d'arbitrage doivent être assumés par l'administrateur.

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

- déclare que la réclamation des bénéficiaires a été présentée dans les délais,
- retourne le dossier à l'administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond de la réclamation,
- condamne l'administrateur à payer au prorata, les honoraires de l'expert des bénéficiaires pour son rapport et pour son témoignage,
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier