
**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 : **SOLANGE LAROUCHE & DANIEL CLÉROUX**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

HABITATIONS CLO-BEL INC.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 070926001
No. bâtiment: 044872

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour les Bénéficiaires : M. Patrice Germain (architecte)
Mme Solange Larouche
M. Daniel Cléroux

Pour l'Entrepreneur : M. Kevin Bellefeuille

Pour l'Administrateur : Me Patrick Marcoux
M. Alain Deschênes

Date d'audience : 12 décembre 2007
Lieu d'audience : 2300, De Nevers, à Terrebonne.

Date de la sentence : 14 décembre 2007

Identification complètes des parties

Arbitre :

Me Michel A. Jeannot
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaires :

Mme Solange Larouche
M. Daniel Cléroux
2300, rue De Nevers
Terrebonne (Québec)
J6Y 1T7

Entrepreneur:

Habitations Clo-Bel Inc.
A/s. : M. Kevin Bellefeuille
C.P. 82006, Chemin Gascon
Lachenaie (Québec)
J6X 4B2

Administrateur :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ
5930, Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Patrick Marcoux

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 18 octobre 2007.

Historique du dossier :

23 janvier 2003:	Contrat préliminaire et contrat de garantie entre l'Entrepreneur et les premiers Bénéficiaires (Dominic St-Arnaud et Annie Boucher);
7 août 2003 :	Réception du bâtiment;
26 octobre 2006 :	Acte de vente entre les premiers bénéficiaires et les Bénéficiaires actuels;
23 avril 2007 :	Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
29 mai 2007 :	Avis de 15 jours;
4 septembre 2007 :	Décision de l'Administrateur;
26 septembre 2007:	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
15 octobre 2007 :	SORECONI obtient le cahier des pièces de l'Administrateur;
18 octobre 2007 :	Nomination de l'Arbitre;
18 octobre 2007:	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
25 octobre 2007 :	Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audience au 12 décembre 2007, à 10h00am, au domicile des Bénéficiaires;

Objection préliminaire:

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par les parties, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte mercredi le 12 décembre 2007, à 10h30am, au domicile des Bénéficiaires.
- [2] Je précise que la demande ici ne peut se limiter qu'à un seul point, à savoir l'élément (le seul point) qui a fait l'objet de la décision de l'Administrateur du 14 septembre 2007 et conséquemment, il ne s'agit que d'un seul élément à trancher à savoir :
- [2.1] La présence d'eau ferrugineuse dans le bassin de captation est-elle annonciatrice d'une situation qui comporte le niveau de gravité d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec;

Valeur estimée de la réclamation :

- [3] La valeur en litige du présent arbitrage se situe entre 7,001.00\$ et 15,000.00\$.

Admissions :

- [4] Le bâtiment est une unité résidentielle non détenue en copropriété, les Bénéficiaires sont les 2^e acheteurs du bâtiment, à l'origine, la réception eu lieu le ou vers le 7 août 2003, les premiers constats d'eau ferrugineuse eurent lieu en novembre 2006 et la première réclamation écrite à l'Administrateur était en date du ou vers le 26 avril 2007 (i.e. nous sommes en cours de la quatrième année de la garantie).

Analyse et Décision :

- [5] L'enquête et audition s'est déroulée sur plus de deux (2) heures, laquelle a été interrompue pour une visite des lieux, et plus particulièrement un examen du bassin de captation au sous-sol et par le visionnement d'un DVD (un film – prise numérique d'image résultant d'une sorte d'endoscopie du drain français).
- [6] Je rappelle aux parties que la loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète, l'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et est finale et sans appel¹. Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit » il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient².
- [7] Je rappelle de plus que les Bénéficiaires ici sont en demande et qu'à cet effet, ce sont ces derniers qui ont le fardeau de la preuve et, sans que ce fardeau leur soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de me convaincre du caractère déraisonnable de la décision du 4 septembre 2007 de l'Administrateur.
- [8] Le premier élément soulevé par les Bénéficiaires, et ceci ne semble pas être contredit par l'Administrateur est qu'il y a une concentration de fer dans le sol, que ce fer en présence d'eau, d'oxygène et d'une certaine bactérie a produit une boue de couleur ocre

¹ Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement.

² Article 116 du Règlement.

et de forme gélatineuse (de couleur rouille) aussi connue et communément identifiée comme de l'ocre ferreuse.

- [9] Ni les Bénéficiaires, ni l'Administrateur me représentent et/ou me demandent de me prononcer à savoir si ce phénomène (ocre ferreuse) constitue ou non un contaminant du sol et donc, si à ce chapitre la réclamation doit être exclue des protections offertes par le plan de garantie obligatoires; je réserverais donc ma position et/ou mes commentaires. La seule assise sur laquelle l'Administrateur se refuse à considérer la réclamation des Bénéficiaires dans le cadre du contrat de garantie est le niveau de gravité.
- [10] Au soutien de leur prétention, les Bénéficiaires ont fait témoigner M. Patrice Germain, ce dernier a témoigné à l'appui de son rapport du 11 mars 2007 (inclus à l'onglet 4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur).
- [11] L'expert retenu par les Bénéficiaires écrit à son rapport précité, et réitère en contre-interrogatoire qu'il n'a constaté aucun dommage effectif à la résidence par contre, il estime plutôt élevés les risques à court ou moyen terme d'occlusion des drains périphériques (laquelle entraînerait l'inondation permanente du sous-sol).
- [12] Je rappelle qu'il n'y a eu aucune manifestation importante d'ocre ferreuse. Elle est présente dans les bassins de captation, mais il n'y a pas de démonstration de problème avec le système de drainage et il n'y a pas de constat de fissure et/ou de taux d'humidité excessif au bâtiment.
- [13] Tout semble démontrer que le système n'est pas colmaté et/ou autrement obstrué.
- [14] En contre-interrogatoire, M. Germain confirme qu'il n'a pas requis (et/ou autrement obtenu) de rapport physiologique ou géohydrologique et qu'aucune vérification diligente n'a été faite quant à la hauteur de la nappe phréatique.
- [15] Il y a de l'eau dans le bassin de captation et ceci signifie que le drain fonctionne (il n'y eu aucune manifestation d'ocre ferreuse autre que dans les bassins de captation et à l'embouchure des drains, deux endroits où l'oxygène est plus présente).

Discussion :

- [16] Une construction en sol ferreux en soit n'est pas problématique si alternativement la hauteur de la nappe phréatique n'est pas problématique et/ou le système de drainage est adéquat et que (dans certains cas) un entretien périodique du système est adressé.
- [17] Dans le cas sous études, la preuve prépondérante est donc à l'effet que, et malgré la présence d'ocre ferreuse dans le bassin de captation (et dans une certaine mesure le drain), la canalisation au pourtour de la maison n'est pas obstruée.
- [18] Je rappelle ici qu'aucune démonstration n'a été faite d'une infiltration d'eau, quant au niveau de la nappe phréatique, aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'elle est à proximité de la dalle de béton du plancher du sous-sol. D'ailleurs ayant eu l'opportunité d'examiner le bassin de captation lors de la visite des lieux et à l'aide des photographies reprises à l'Annexe « A » de l'expertise des Bénéficiaires (onglet #4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur), je peux constater que le niveau d'eau dans le bassin se trouve plus bas que la dalle de béton.

[19] Pour reprendre les propos de mon collègue Alcide Fournier au paragraphe [56] de la décision du dossier d'arbitrage SORECONI 060714001 :

« Pour réussir dans leur démarche de se prémunir contre une éventualité, les Bénéficiaires auraient dû établir que la seule conclusion possible, l'issue inéluctable, est le colmatage du drain ».

[20] Puisque nous sommes entre la troisième (3^e) et la cinquième (5^e) année de couverture, les faits doivent démontrer que les éléments prérequis pour que la situation appréhendée se produise doivent être établis; entre autre la présence d'ocre ferreuse et que cette dernière colmate le ou les drains en conjoncture avec un niveau élevé de la nappe phréatique;

[20.1] D'ailleurs, au cours de mon examen du bassin de captation au sous-sol, j'ai remarqué l'absence de boue gélatineuse dans les conduits menant au drain, seule une « poudre » (trace d'un passage antérieur) était présente dans la canalisation. Selon mon expérience, il ne s'agit pas ici d'un niveau de gravité tel que la doctrine et la jurisprudence ont prévus pour que soient rencontrés les critères de l'Article 2118 C.c.Q.

[21] Le procureur de l'Administrateur (Me Patrick Marcoux) plaide, jurisprudence à l'appui, qu'un arbitre ne peut fonder sa décision sur une hypothèse ou une appréhension tel qu'il en est le cas dans le présent litige (puisque les Bénéficiaires et leur expert nous représentent n'avoir constaté aucun dommage, plutôt ils estiment élevé le risque à court ou moyen terme d'occlusion).

[22] Demeurant constant, je souscris à cet énoncé.

[23] Le tribunal d'arbitrage, nous le savons, a été créé par le Règlement pour en assurer l'application, l'arbitre ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer.

[24] Suivant mon appréciation des faits, et ma compréhension de la loi et de la jurisprudence qui m'est connue, je suis d'opinion que je ne peux renverser la décision de l'Administrateur du 4 septembre 2007 et que je ne peux faire droit à la demande des Bénéficiaires.

[25] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter l'appel des Bénéficiaires (la demande d'arbitrage), **le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.**

[26] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et comme les Bénéficiaires appelants n'ont obtenu gain de cause sur aucun aspect de leur réclamation, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et les Bénéficiaires.

[27] Conséquemment, les frais d'arbitrage (aussi bien en droit qu'en équité) selon l'article 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 du coût du présent arbitrage).

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision du 4 septembre 2007 sous la plume d'Alain Deschênes, T.P.;

LE TOUT avec frais à être départagés entre les Bénéficiaires pour la somme de 50.00\$ et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, ce 14 décembre 2007



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI