

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 :
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Entre

Jacques Plante - Syndicat des Copropriétaires du Domaine Baribeau (le 774)
Bénéficiaire

Et

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.
Administrateur

Et

Les Constructions Bergiro Inc.
Entrepreneur

N° dossier Garantie : 03-201.9PM

N° dossier CCAC : S05-0502-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	M. Michel Lemieux
Pour l'entrepreneur :	Non représenté
Pour l'administrateur :	Me Patrick Marcoux (SAVOIE FOURNIER)
Date(s) d'audience :	29 octobre 2007
Lieu d'audience :	Hôtel l'Oiselière, à Lévis, Qc
Date de la décision :	5 novembre 2007

-LES FAITS-

[1] L'immeuble du Bénéficiaire fut construit et livré aux environs du mois de juillet 1999, jusqu'à la fin de l'an 2000;

[2] Il appert que le complexe aurait été construit sur des résidus de bois de fabrication, qui n'aurait pas été enlevés;

[3] C'est ainsi, les sols s'affaissant, qu'il se produisit, dès le début, un refoulement des égouts;

[4] Par la suite, en 2001, un « processus » de plainte fut par enclenché par le Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur;

[5] Devant son inaction, le Bénéficiaire intenta une injonction contre l'Administrateur : ce qui donna lieu à une entente à l'effet que l'Administrateur procéderait aux travaux de correction;

[6] Cependant, il s'écoula une période de 161 jours avant que les travaux n'eurent été entrepris;

[7] Puis, les travaux furent arrêtés en octobre 2003, pour une durée de 1 an et 4 mois;

[8] Puis encore, il fut découvert , par les experts du Bénéficiaire, la présence de champignons sous les bâtiments, dans les vides sanitaires;

[9] Alors, les travaux furent interrompus, jusqu'à ce qu'une décision soit rendue, le 19 avril 2005, par M. Yvon Gadbois, un inspecteur de l'Administrateur, au sujet de la contamination de l'unité 2826, déclarant qu'il n'y avait pas de risque de santé pour les occupants;

[10] Cette décision donna lieu à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, le 6 mai 2005, c'est le présent dossier;

[11] Après cette demande d'arbitrage, l'Administrateur accepta de faire les travaux, ce qui est maintenant pratiquement terminé;

[12] Mais, le Bénéficiaire réclame maintenant le coût des déboursés qu'il a dû engager pour connaître la nature des problèmes et pour démontrer la nécessité d'entreprendre les travaux et, pour forcer l'Administrateur à les exécuter;

[13] C'est ainsi que le Bénéficiaire réclame pour :

- A) EXPERTISES :

- Groupe Conseil Keops (9 086,40\$) pour proposer des travaux correctifs et, en faire le suivi,
- Pierre A. Turco, ing. (2 023,00\$) pour évaluer les travaux électriques à faire,
- Dessau Soprin (4 842,55\$) pour faire l'expertise en rapport à la présence de champignons,
- Le Groupe Techniconfort Inc. (2 100,00\$) pour obtenir conseils quant aux travaux à faire pour la ventilation du vide sanitaire,
- Drainamar Inc. (2 887,17\$) pour faire une inspection télévisés des tuyaux

- B) SERVICES RENDUS PAR LEURS AVOCATS

- Quessy Henry St-Hilaire (22 807,54\$) et Prévost Auclair Fortin d'Aoust (287,56\$) pour entreprendre des procédures en injonction afin de forcer l'Administrateur à exécuter les travaux et, pour les représenter auprès de l'Administrateur

- C) TROUBLES, ENNUIS, INCONVÉNIENTS

- Le Bénéficiaire réclame pour chacun de ses copropriétaires une somme de 1 000,00\$ pour chacune des quatre années qu'ont duré les corrections faites par l'Administrateur, soit un montant de 72 000,00\$

[14] Ces réclamations furent transmises à l'Administrateur, le 9 juillet 2007, qui en a nié la responsabilité, le 13 août 2007, par la voie de ses procureurs;

[15] C'est ainsi que le Bénéficiaire demande qu'il soit statué sur ces réclamations, au cours du présent arbitrage;

[16] Au début de l'audition, le procureur de l'Administrateur, Me Patrick Marcoux, formula une objection préliminaire à l'effet que le soussigné n'aurait pas juridiction pour statuer sur les demandes de compensation formulées par le Bénéficiaire;

[17] Cette objection fut prise sous réserve afin que le Bénéficiaire puisse présenter les faits soutenant ses réclamations;

[18] Cependant, aucune contre-preuve ne fut faite pour l'Administrateur, celui-ci demandant une suspension de l'audition, en attendant la décision sur l'objection, au cas où elle serait rejetée en tout ou en partie;

- DISCUSSION -

[19] Le plan de garantie de l'Administrateur, ci-après appelé « Plan », est en tous points conforme au Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, c. B-1.1, r 02 et, nous y référerons donc directement;

[20] Alors, pour chacun des postes de réclamation :

A) EXPERTISES

[21] Pour ce point, le Bénéficiaire expose que les coûts des expertises font partie des coûts des corrections et, qu'elle a dû les assumer, d'où la demande de remboursement;

[22] Le Bénéficiaire argumente que l'Administrateur aurait dû faire ces expertises avant d'entreprendre ses travaux et qu'alors, en droit ou en équité, ces coûts d'expertise doivent lui être remboursés;

[23] Une telle argumentation peut-être invoquée dans une poursuite contre un entrepreneur (Hôpital Notre-Dame c. Laurent, 1978, 1 RCS 605; Immeuble Jules Dallaire c. Belleville Corp., JE86-203; St-Paul Fire & Maritime Ins. C. Parson, JE96-2088) puisqu'il s'agit là de démontrer l'ampleur ou la valeur de l'inexécution de ses obligations;

[24] Mais, pour le présent cas, je ne vois pas cela comme cela.

[25] En effet, dans le fond, ces expertises ont été faites pour démontrer à l'Administrateur, ou le convaincre, qu'il y avait manquement aux obligations légales ou contractuelles de l'Entrepreneur, en vue de l'application du Plan;

[26] Or l'article 2803 du Code civil du Québec est clair à ce sujet :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention »

[27] Ce n'était pas à l'Administrateur à démontrer que le Plan devait être appliqué;

[28] Et, s'il y avait eu désaccord, le processus d'arbitrage prévu au Plan aurait vite réglé le différend;

[29] En plus, dans un tel cas, le Bénéficiaire aurait pu alors profiter du paragraphe 38 du Plan qui stipule :

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises que l'administrateur doit rembourser au Demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. »

[30] Mais, puisque l'Administrateur s'est exécuté sans avoir eu à se soumettre à l'arbitrage, cet article ne peut être appliqué pour une partie de coûts d'expertise, soit ceux en rapport à la preuve qui aurait dû être présentés à l'audition;

B) FRAIS D'AVOCATS

[31] La jurisprudence est constante à l'effet que les frais extra-judiciaires d'avocats, ne peuvent être récupérés (Turcot c. Cibula, 1974 C.A. 452; Les Finesses de Charlot Inc. c. Noël, JE99-58 (CA)), sauf, exceptionnellement, pour les cas où il y a mauvaise foi (Dufresne c. Jean Fortin & Ass., JE97-1960), ou abus de droit (Ménard c. Super Club Vidéotron Ltée, REJB00-18438; Roy c. Pageot, REJB01-29665), ce qui n'a pas été démontré ici;

C) TROUBLES ENNUIS INCONVENIENTS

[32] Il ne faut pas oublier que cette réclamation est faite contre l'Administrateur, non pas contre l'Entrepreneur;

[33] La responsabilité de l'Entrepreneur est plus vaste que celle de l'Administrateur.

[34] En effet, la responsabilité de l'Entrepreneur prend sa source dans le contrat d'entreprise, auxquelles s'ajoutent les dispositions du Code civil du Québec, dont les articles 1457, 1458, 1728 et 2100;

[35] L'engagement de l'Administrateur, envers le Bénéficiaire, pour les obligations de l'Entrepreneur, n'est qu'à l'égard des dispositions prévues au Plan;

[36] Cet engagement est décrit aux articles 26, 27 et 30 du Plan et, ne concerne que le **parachèvement**, les **réparations** des vices et malfaçons et, les coûts de **déménagement** ou de **relogement**, rien de plus;

[37] Alors, la réclamation du Bénéficiaire, pour troubles, ennuis inconvenients, ne peut être accueillie contre l'Administrateur, à moins qu'il n'ait été démontré mauvaise foi ou négligence de sa part, ce qui n'a pas été fait;

[38] Et, dans un tel cas, il s'agirait d'un recours civil, hors du cadre du Plan : alors le soussigné n'aurait pas juridiction;

CONCLUSION

POUR CES MOTIFS, JE :

REJETTE la réclamation du Requéranant pour frais d'experts;

REJETTE la réclamation du Requéranant pour les frais d'avocats;

REJETTE la réclamation du Requéranant pour troubles, ennuis, inconvénients;

Vu l'exécution des travaux, **DÉCLARE** terminé le présent dossier d'arbitrage;

DÉCLARE que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre