

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

**TRIBUNAL ARBITRAL DU
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE
COMMERCIAL**

No: S05-1202-NP

**Raymond Giroux
Rachel Thibault**

Requérants / bénéficiaires

c.

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Partie défenderesse / administrateur

et

Les Habitations M.G. / 9067-0142 Québec Inc.

Entrepreneur

SENTENCE

Les Bénéficiaires ont, le 27 novembre 2002, conclu un contrat d'entreprise avec l'Entrepreneur pour la construction d'un immeuble résidentiel (ci-après appelé "bâtiment") au 1171 de la rue d'Anglouème, maintenant appelée rue d'Angloumois, à Québec (Charlesbourg). Ce contrat jouit de la garantie de l'Administrateur, relative aux bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé "contrat de garantie").

Les bénéficiaires reçurent le bâtiment le 7 août 2003.

Par la suite, les bénéficiaires ont logé plusieurs plaintes dont l'une d'elle, la plainte numéro 4, fait l'objet du présent arbitrage.

La plainte numéro 4 fut dénoncée les 10 février et 4 octobre 2005. Cette plainte a donné lieu à une inspection par M. Yvan Gadbois, pour l'Administrateur, le 3 novembre 2005, conformément à l'article 1.2 de la section "C" du contrat de garantie.

À la suite de cette inspection, une décision fut rendue le 25 novembre 2005, signée par M. Yvan Gadbois pour l'Administrateur, relativement aux 7 points de la plainte numéro 4.

Les bénéficiaires, le 5 décembre 2005, contestèrent la décision qui fut rendue pour les points 3 à 7 inclusivement, d'où le présent arbitrage demandé conformément à l'article 2.1 de la section "C" du contrat de garantie.

Le soussigné fut désigné pour arbitrer le présent litige.

L'audition eut lieu le 9 mars 2006 en présence de M. Raymond Giroux pour les bénéficiaires, de Me Chantale Labelle procureure de l'Administrateur et, de M. Yvan Gadbois, témoin pour l'Administrateur. Il n'y avait pas de représentant pour l'Entrepreneur, bien qu'il ait été convoqué.

Les deux témoins ont témoigné sous "affirmation solennelle".

Pour chacun des points soumis:

Point 3: TACHE EN SURFACE DU PERRON AVANT

Le perron avant, fait de béton, est surplombé d'une toiture. Une malfaçon ayant fait l'objet d'un autre point, qui fut corrigé et réglé depuis, fut la cause d'une infiltration d'eau à la toiture. Cette eau s'est ensuite infiltré au travers du soffite pour tomber sur le balcon en deux endroits, y laissant deux taches jaunâtres.

Les bénéficiaires demandent l'effacement de ces deux taches.

L'administrateur nie responsabilité en alléguant qu'il ne s'agit pas d'un vice caché ou d'un vice majeur à corriger au sens des articles 3.3 et 3.4 du contrat de garantie. L'Administrateur ajoute qu'il s'agit d'une simple malfaçon qui aurait dû être dénoncée, selon l'article 3.2 du contrat de garantie, au plus tard dans l'année suivant la réception du bâtiment, ce qui n'a pas été fait.

D'autre part, M. Giroux a admis que les bénéficiaires n'ont fait aucun geste pour essayer d'effacer ces taches, pas même tenté de les laver avec une eau savonneuse.

Le soussigné a constaté que les taches sont très peu apparentes et n'affecte en rien l'usage ou la durabilité du balcon.

La maxime "*De minimis non curat praetor*" (des petites choses le préteur ne se soucie pas) suffit pour rejeter cette demande.

De plus, il faut mentionner l'obligation d'un réclamant de minimiser ses dommages. Les requérants auraient dû au moins essayer un simple lavage.

En outre, ce point est accessoire à la malfaçon qui en est la cause et, doit donc être déclaré réglé puisque l'accessoire doit suivre le principal.

Point 4: JOINT DE SCELLANT ABSENT AU PERRON AVANT

Le perron avant, fait de béton, fut coulé contre le parement extérieur du bâtiment. Il y a donc un joint à cet endroit qui s'est ouvert à cause de la dilatation des matériaux et, du retrait du béton lors de son séchage.

Les requérants demandent qu'il y soit placé un joint élastomère pour recouvrir le joint et empêcher les infiltrations d'eau.

L'Administrateur refuse d'assumer la correction pour les mêmes motifs qu'il a invoqués pour le point 3.

Les règle de l'art imposait à l'Entrepreneur de prévoir un joint flexible entre le béton du balcon et le parement extérieur du bâtiment. L'absence d'un tel joint flexible constitue une malfaçon. Mais, il s'agit d'une malfaçon apparente puisque l'on peut très bien voir ce joint ouvert sans faire d'effort.

Alors, pour une tel malfaçon , il faut appliquer l'article 3.2 du contrat de garantie, lequel se lit comme suit:

3. DANS LE CAS DE MANQUEMENT DE L'ENTREPRENEUR À SES OBLIGATIONS LÉGALES OU CONTRACTUELLES APRÈS LA RÉCEPTION DU BÂTIMENT ET SOUS RÉSERVE DE LA CLAUSE 5 QUANT AUX LIMITES DE GARANTIE, LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. GARANTIT CE QUI SUIIT:

3.2 Malfaçon

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. réparera les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. réparera les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, malfaçons qui son visées aux articles 3113 et 2120 du Code civil du Québec et qui sont dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

Alors, à supposer même que l'absence d'un scellant n'avait pas pu être vu au moment de la réception, pour être couvert par le contrat de garantie, il aurait fallu que les bénéficiaires l'aient découvert et dénoncé au plus tard dans l'année suivant la réception, soit donc avant le 7 août 2004, ce qui ne fut pas le cas.

Ainsi donc, cette réclamation des requérants doit être rejetée, puisque tardive.

Point 5: FISSURES AU BÉTON DU PERRON AVANT

Le perron avant s'appuie, à chacun de ses côtés, sur un muret de béton.

Ces murets furent construits en deux étapes. l'une pour la partie horizontale du balcon, l'autre, en pente, pour la partie escalier.

Entre ces deux étapes, il y a donc un joint de coulée vertical et apparent.

Les Requérants demandent de faire en sorte que ce joint ne soit plus visible.

L'Administrateur a rejeté cette demande en invoquant l'article 4.2 du contrat de garantie, lequel se lit comme suit:

4. EXCLUSION DE LA GARANTIE

Sont exclus de la garantie:

4.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

Un tel joint de coulée y concentre les mouvements de dilatation ou de retrait mais ne peut, où il est situé, affecter la durabilité de l'ouvrage.

Puisqu'il y aura toujours un mouvement microscopique à cet endroit, il ne peut être corrigé car il s'agit d'un comportement normal des matériaux.

Alors, ce joint est donc exclu de la garantie de l'Administrateur.

Point 6: RÉTENTION D'EAU ENDOMMAGÉE PAR LES TRAVAUX DE DRAINAGE

Les Bénéficiaires se plaignent que leur terrain est, sur une bonne partie, "imbibé d'eau".

M. Giroux mentionne que le terrain est mal drainé, l'eau ne s'élimine pas et se dirige contre le bâtiment. Il témoigne que l'eau de ruissellement a même rempli partiellement la margelle arrière pour ensuite s'infiltrer à l'intérieur, causant même un soulèvement de la peinture sur le mur du sous-sol.

L'Administrateur a accepté que le fait que la margelle se remplisse d'eau soit considéré comme étant une nouvelle plainte et, d'y répondre dans une décision subséquente.

Pour ce qui est de la rétention d'eau, M. Giroux a admis que la cause est un mauvais terrassement du terrain, des pentes inexistantes ou mal dirigées.

Le terrassement du terrain aurait effectivement dû être fait de façon à éloigner les eaux de surface du bâtiment et les diriger vers les côtés du terrain ou à la rue.

Alors, la rétention d'eau, dont se plaint les Bénéficiaires, n'a rien à voir avec les travaux faits pour corriger le drain au pourtour du solage du bâtiment, mais bien du terrassement général du terrain.

Ce terrassement pouvait bien relever de l'Entrepreneur mais, est spécifiquement exclu de la garantie de l'Administrateur, selon l'article 4.9 du contrat de garantie, qui se lit comme suit:

4. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE

Sont exclus de la garantie:

4.9 les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

Point 7: FUITE D'EAU PAR LE TOIT DU PERRON AVANT

Ce point a été déclaré par les parties comme ayant été réglé.

POUR CES MOTIFS, JE

REJETTE la requête des Requérants;

PREND ACTE que l'administrateur considère que le fait que la margelle arrière se remplisse d'eau est considéré comme étant une nouvelle plainte et qu'une nouvelle décision sera rendu à ce sujet

QUANT AUX COÛTS de l'arbitrage, puisque aucune demande n'a été formulée, je m'en remettant à la règle générale, ils devront être supportés par l'administrateur.

FAIT À QUÉBEC, ce 20 mars 2006

René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre