

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

Jean- Marc Tanguay
Bénéficiaire-Appelant

Et

Lortie Construction inc.
Entrepreneur-Intimé

Et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
Aministrateur de la garantie-Intimé

N° dossier Garantie : 07-016 SP

N° dossier CCAC : S07-0104-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Jean Royer, ing.
Pour le bénéficiaire :	Jean-Marc Tanguay
Pour l'entrepreneur :	Claude Lortie et Pierre Jobin
Pour l'administrateur :	Me Stéphane Paquette et Yvan Gadbois
Date(s) d'audience :	6 mars 2007
Lieu d'audience :	Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, QC
Date de la décision :	15 mars 2007

1.0 INTRODUCTION

[1] Ma nomination comme arbitre dans le présent dossier a été confirmée le 22 janvier 2007 aux parties et à l'administrateur de la garantie par la directrice du greffe et du contentieux du Centre canadien d'arbitrage commercial, Me Josée Lapointe, avocate.

[2] Cet arbitrage est effectué suivant les modalités du **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Décret 841-98 du 17 juin 1998)**. Les prescriptions du **LIVRE VII, DES ARBITRAGES** du **Code de procédure civile du Québec**, notamment les articles **910 à 947.4** inclusivement s'appliquent également à cet arbitrage.

2.0 AUDIENCE

[3] L'audience a été tenue le 6 mars 2004 au 53, rue des Ormeaux à Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, QC, étant le bâtiment résidentiel faisant l'objet du présent litige, soit le 53, des Ormeaux, Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, QC.

[4] Les personnes présentes lors de cette audience étaient:

Jean-Marc Tanguay, bénéficiaire

Louissette Buteau, conjointe du bénéficiaire

Claude Lortie, président, Lortie Construction inc.

Pierre Jobin, Lortie Construction inc.

Me Stéphane Paquette, procureur, APCHQ

Yvan Gadbois, inspecteur conciliateur, APCHQ

Jean Royer, ing., arbitre

[5] Le bénéficiaire, Jean-Marc Tanguay indique qu'il y a eu des problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol du bâtiment résidentiel en question dès le début de la construction, tel qu'indiqué dans sa lettre du 25 novembre 2006 à l'entrepreneur faisant état d'un problème d'ocre ferreux.

[6] Il dépose une série de photos prises lors de la construction en juin 2001 montrant en particulier les semelles de fondation baignant dans l'eau ainsi que des photos du plancher du sous-sol après que l'eau se soit retirée.

[7] Il mentionne que le terrain est glaiseux et que l'entrepreneur n'a qu'enlevé la couche végétale à l'endroit du bâtiment avant le début de la mise en oeuvre.

[8] Le drain autour de la fondation était bouché à un certain moment et l'entrepreneur a fait venir une entreprise spécialisée pour le déboucher.

[9] Sur place, j'ai constaté que le bâtiment était en surélévation par rapport aux terrains environnants.

[10] Le bénéficiaire a aussi indiqué qu'il avait consulté Guy Simard, conseiller technique à l'APCHQ, et que ce dernier lui avait conseillé d'aller en arbitrage.

[11] Me Stéphane Paquette indique alors que ni le délai de 6 mois pour la dénonciation par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur du vice et ni le délai de 5 ans pour les vices de conception, de construction ou de réalisation n'avaient été respectés par le bénéficiaire.

[12] Il réfère à l'onglet 1 du **CAHIER D'AUTORITÉS** qu'il dépose, séance tenante, à l'article 10. paragraphe 5^o qui spécifie ces prescriptions et délais de rigueur dans le **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**.

[13] Le bénéficiaire soumet qu'il a avisé l'entrepreneur de vive voix à plusieurs reprises et prétend qu'il a respecté les délais prescrits.

[14] Me Stéphane Paquette indique que le législateur a bien indiqué “**par écrit**”, que c'était par conséquent de rigueur et que ce devait être respecté.

[15] Il réfère à l'onglet 2, et lit en partie le paragraphe [38] où la juge Pierrette Rayle J.C.A s'exprime ainsi: *“Avec égards pour l'opinion contraire, je suis d'avis que l'article 1432 C.c.Q. ne s'applique pas en l'espèce. Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du Règlement lui-même, ce qui exclut le recours à une règle d'interprétation qui ne s'applique qu'à certains types de contrats.”*

[16] À l'onglet 3, l'arbitre, Marcel Chartier, indique au paragraphe [24] : *“ Le bénéficiaire témoigne, à nouveau, pour dire que l'Entrepreneur a changé le tuyau en 2002 et qu'il était bien au courant du problème d'eau. Toutefois, il admet encore à une question du procureur de l'administrateur qu'il n'a pas dénoncé ce fait à l'Administrateur par écrit. Il termine en disant qu'il n'a jamais reçu le document de l'APCHQ à l'effet qu'il avait un délai de six mois. Sur ce, le procureur de l'Administrateur réplique que le Règlement est du domaine public.”*

[17] À l'onglet 4, l'arbitre, Me Michel A. Jeannot, indique aux paragraphes [16] à [20] : *“ [16] L'absence de rampe et/ou de main courante est ostensible et ce, depuis mars 2003 (lors de la prise de possession du bâtiment par les Bénéficiaires). “*

“ [17] Les Bénéficiaires reconnaissent ces faits et représentent ne pas avoir dénoncé par écrit ces éléments décelables puisqu'ils ignoraient leur probable nécessité. ”

“ [18] À nouveau, ce n'est qu'une fois sensibilisés sur l'importance de ces éléments par leur rapport d'expertise que les Bénéficiaires ont cru bon de s'adresser à l'Administrateur. ”

“ [19] Sur ces éléments et tel que ci-avant plus amplement repris à ma décision sur les points A, B, C et E, nul ne peut plaider sa propre turpitude et/ou la simple ignorance, ces arguments et/ou motifs ne reposent sur aucun fondement juridique et manifestent une certaine désinvolture. ”

“ [20] Malencontreusement, les Bénéficiaires ne sont manifestement plus dans les délais prévus au plan de garantie et rien dans la preuve me permet de croire une situation de faits et/ou de droits qui démontre une impossibilité d'agir plus tôt. ”

[18] À l'onglet 5, l'arbitre, Marcel Chartier, à la page 3, indique:

“ La raison de la dénonciation par écrit, c'est que, d'abord, l'entrepreneur soit bien au courant qu'il y a un vice et qu'ensuite il soit bien identifié. Et dans ce cas-ci, tant pour le bois de plancher (point 2) que pour la douche (point 3) à l'étage, les malfaçons sont du vu, connu et reconnu par l'entrepreneur puisqu'il a tenté des réparations ou des corrections à quelques reprises dans les semaines qui ont suivi leur découverte. Bien sûr, l'entrepreneur ne peut pas se soustraire à ses obligations selon le Code civil, toutefois en vertu du Plan de Garantie, non seulement l'entrepreneur mais aussi l'administrateur, comme le soumet Me Birtz, doit recevoir la dénonciation par écrit. Et les bénéficiaires admettent bien honnêtement ne pas avoir dénoncé par écrit à l'administrateur dans le délai de 6 mois. Même si le soussigné en venait à la conclusion que la dénonciation à l'entrepreneur est valide et légale, cette seule dénonciation ne rencontre pas toutes les dispositions de l'article 10 du Plan de Garantie.

Les bénéficiaires, ainsi qu'ils en ont témoigné, n'étaient malheureusement pas au courant de cette exigence. Et comme l'administrateur se porte garant des obligations de l'entrepreneur non pas en vertu du Code civil mais du Plan de Garantie, l'administrateur n'a donc pas à couvrir les points 2 et 3, comme en a conclu l'inspecteur conciliateur dans sa décision du 27 septembre 2001.

En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue. ”

[19] À l'onglet 6, l'arbitre, Claude Dupuis, ing., aux paragraphes [15] à [18], indique:

“ [15] Le problème est que les bénéficiaires, qui ont constaté cette malfaçon en février 2001, ne l'ont dénoncée par écrit à l'administrateur qu'en avril 2004, soit plus de trois ans après la découverte ”.

[16] Il est vrai que les bénéficiaires ont dénoncé la situation, verbalement ou par écrit, à l'entrepreneur bien auparavant, mais ce dernier n'a pas réagi. ”

“ [17] Selon le bénéficiaire, ni le personnel de l'entrepreneur ni les représentants de l'administrateur avec lesquels il a communiqué à l'époque ne l'ont informé de la procédure exacte à suivre, à savoir une réclamation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur. ”

“ [18] Toutefois, quelles que soient les circonstances, l'article 10 du plan stipule que toute dénonciation doit être présentée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte. ”

[20] À l'onglet 7, l'arbitre, Gilles LeBire, écrit aux paragraphes [28] et [29] :

“ [28] Se référant à l'article 10, au paragraphe 1-2-3-, on constata que le problème doit être dénoncé par écrit au moment de la réception à l'entrepreneur et à l'administrateur du Règlement dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.”

“ [29] Dans ce litige, la preuve démontre que le problème a été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 22 septembre 2005, alors que les bénéficiaires avaient pris possession de leur maison le 26 novembre 2003 donc 22 mois après la réception. On doit mentionner que le règlement ne permet pas à l'arbitre de prolonger le délai. ”

[21] À l'onglet 8, l'arbitre, Me Michel A. Jeanniot, écrit au paragraphe [14] :

“ Nul ne peut plaider sa propre turpitude et la simple ignorance du délai de six (6) mois prévu aux articles 3.2, 3.3 et/ou 3.4 du Contrat de Garantie et/ou de l'article 10 du Règlement, ainsi que la bonne foi des parties ne constituent pas des raisons de la violation du délai. Ce ou ces motifs reposant sur aucun fondement juridique et manifeste une certaine désinvolture. La preuve ne révèle pas qu'il s'agit ici de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire et/ou conseillé (sic) de la Bénéficiaire, situation dans laquelle l'arbitre aurait pu avoir une certaine discrétion pour accorder une permission spéciale si la partie avait démontré qu'en fait, il était dans l'impossibilité pour elle d'agir. ”

3.0 ANALYSE

[22] La preuve au dossier a démontré que la **Réception du Bâtiment** est intervenue le **27 juillet 2001** et la **Demande de Réclamation** est datée du **25 novembre 2006** et reçue à La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ le **5 décembre 2006**.

[23] Suivant ces faits, selon le Règlement et la jurisprudence montrée ci-haut, il est évident que les prescriptions de l'article 10 du **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs** et celles des paragraphes 3.3 et 3.4 du **Contrat de garantie** relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise n'ont pas été observées.

[24] En effet, la Demande de réclamation a été faite plus de **5 ans et 4 mois** après la Réception du bâtiment; le délai de 5 ans n'a pas été respecté et à plus forte raison celui de 6 mois n'a pas été non plus respecté.

[24] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et vu que le Bénéficiaire n'a pas obtenu gain de cause au sujet de sa réclamation, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre le Bénéficiaire et l'Administrateur de la Garantie.

[25] En conséquence, les frais de l'arbitrage, ausi bien en droit qu'en équité selon les articles 116 et 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, seront partagés en parts égales entre le Bénéficiaire et l'Administrateur de la Garantie.

4.0 DÉCISION

[26] **Pour les motifs indiqués ci-haut, je rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et maintient la décision de l'Inspecteur conciliateur, Yvan Gadbois, en date du 15 décembre 2006.**

[27] **Les frais de l'arbitrage seront départagés en parts égales entre le Bénéficiaire et l'Administrateur de la Garantie.**

Donné à Québec, QC, le 15 mars 2006.

Jean Royer, ing. , Arbitre