

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

Mme Louise Cantin & M. Mario Gagnon
Bénéficiaires - demandeurs

Et

La Garantie Qualité Habitation
Administrateur - défenderesse

Et

Construction Solstice Inc.
Entrepreneur – mise en cause

N° dossier Garantie : 327059-42

N° dossier CCAC : S07-110901-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	Mme Louise Cantin
Pour l'entrepreneur :	Convoqué mais, absent
Pour l'administrateur :	Me Stéphan Audy (LANGLOIS KRONSTRÖM DESJARDINS)
Date(s) d'audience :	23 septembre 2008
Lieu d'audience :	392, Ave Joseph Giffard, à Québec
Date de la décision :	6 Octobre 2008

[1] Le 28 juin 2004, les Bénéficiaires ont conclu, avec l'Entrepreneur, un contrat d'acquisition d'une maison neuve, ci-après appelé « l'immeuble », située au 392 de l'avenue Joseph Giffard, à Québec;

[2] Les Bénéficiaires prirent possession de l'immeuble le 6 juillet 2004, alors que le revêtement en pierre du mur de la façade n'était pas encore terminé;

[3] Dans les faits, tout fut terminé à l'automne 2004;

[4] Au printemps 2006, les Bénéficiaires ont constaté des « coulisses », ou des traces d'eau, laissées sur le mur de façade, sous la toiture, à droite de l'entrée principale;

[5] Ce n'est qu'au 23 avril 2007 que les Bénéficiaires en ont avisé l'Administrateur, suivi d'une plainte officielle, le 28 mai 2007;

[6] Une première visite par un représentant de l'Administrateur, M. Robert Linteau, eut lieu le 4 juillet 2007;

[7] Le 10 octobre 2007, l'Administrateur rendit une décision, comme prévu à l'article 6.9.6 de son contrat de garantie, lequel est conforme à l'article 18.6 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs (c. B-1.1, r.02);

[8] Dans sa décision, l'Administrateur refuse la réclamation des Bénéficiaires et, statue que l'origine des suintements est une malfaçon apparente qui ne serait couverte, selon l'article 6.4.2.3 de son Plan, que la première année suivant la prise de possession et, qu'en plus, un délai maximum de six mois était accordé pour dénoncer une anomalie;

[9] Insatisfait de cette décision, les Bénéficiaires ont soumis, le 9 novembre 2007, le différent à l'arbitrage, comme prévu à l'article 19 du Règlement, reproduit à l'article 6.12.1 du Plan;

[10] À l'audition, les Bénéficiaires ont fait entendre un témoin expert, M. Claude Filteau, de la compagnie « CTC Contrôle Technique de Couvertures »;

[11] M. Filteau a produit un rapport dans lequel il expose qu'il manque sur la toiture de l'entrée principale, à droite, un solin sur 12 pouces, entre le bardeau d'asphalte et le parement de pierre;

[12] De plus, il est d'avis qu'il y aurait dû avoir, dans la noue entre l'entrée principale et le toit, une noue de métal excédant le bas de celle-ci de quelques pouces pour empêcher l'eau de s'infiltrer entre les bardeaux du toit de l'entrée et la bordure d'avant-toit du toit principal;

[13] Lors de son témoignage, M. Filteau a qualifié ces constatations de malfaçon, le travail ayant été mal fait;

[14] À une question du soussigné, M. Filteau a témoigné que l'eau, en s'introduisant, suivait le mur de pierre et, qu'il n'y avait aucune infiltration à l'intérieur, pouvant mouiller la structure;

[15] Il poursuit qu'il n'y a aucun risque qu'à la longue, cela puisse affecter la structure et, que l'immeuble s'écrase;

DISCUSSION

[16] Pour le présent arbitrage, l'Arbitre doit décider si la décision de l'Administrateur fut rendue conformément aux disposition de son Plan de garantie, pour l'application de son Plan, mais non pas de décider, par ailleurs, de la possibilité de recours directs contre l'Entrepreneur;

[17] Pour l'application du Plan, il faut décider si les problèmes soulevé sont de la nature d'une malfaçon ou d'un vice de construction;

[18] Les articles 2103 et 1726 du Code Civil du Québec définissent les vices cachés bénéficiant de la garantie des entrepreneurs comme étant ceux :

« qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus »

[19] Pour ce qui est des malfaçons, ce terme n'est pas défini mais il a été déjà décidé (Bilodeau c. lacono, JE1987-1231) qu'une exécution fautive n'est pas un vice caché. Et, (Rénovation Michel Joseph Larose Inc c. Gadbois, REJB1990-14879) que malfaçon et vice se distinguent par la gravité;

[20] Alors, puisque le passage de l'eau n'est pas, selon l'expert, de nature à affecter la structure ou la solidité de l'immeuble, ni de le rendre impropre à l'usage auquel il est destiné et, que l'absence du solin n'a pour effet que de permettre à l'eau de suivre le mur de pierre, j'en conclue qu'il s'agit d'une malfaçon;

[21] Pour de tels cas, le Plan de garantie de l'Administrateur, comme prévu à son article 6.4.2.3 (lequel est identique à l'article 10.3 du règlement) ne couvre que :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception du bâtiment doit couvrir :

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à

l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

[22] Alors, la réclamation des Bénéficiaires est tardive;

[23] Qu'en est-il maintenant des coûts de l'expertise ?

[24] Dans ce cas, c'est l'article 6.12.5 du Plan, ou l'article 22 du Règlement qui s'applique :

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

[25] Les Bénéficiaires n'ayant pas gain de cause, doivent assumer leurs frais d'expert;

[26] Enfin, reste à décider des coûts du présent arbitrage;

[27] C'est l'article 6.12.4 du Plan qui doit être appliqué, ou l'article 21 du Règlement, qui se lisent comme suit :

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[28] Pour le présent cas, les Bénéficiaires avaient raison de reprocher à leur Entrepreneur une mauvaise exécution;

[29] Sous cet aspect, les Bénéficiaires ont eu raison;

[30] Alors, il ne restait plus qu'à décider si le Plan de garantie de l'administrateur pouvait être appliqué pour imposer la correction;

[31] Ce n'est que sous l'aspect de la qualification juridique que les Requérants ont failli;

[32] Alors, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur;

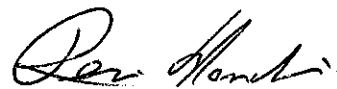
POUR CES MOTIFS, JE :

[33] **REJETTE** la contestation des Bénéficiaires;

[34] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur, du 10 octobre 2007;

[35] **DÉCLARE** que les Bénéficiaires doivent supporter les frais de leur expert;

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



Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre