

**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)

N° dossier CCAC : S09-141001-NP

S09-091201-NP

N° dossier Garantie 59034-2779

59034-2953

Date: 28 avril 2010

ENTRE **MONSIEUR RAYMOND VALIQUETTE**

(ci-après « le Bénéficiaire»)

ET **CONSTRUCTION NORDI INC.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**

(ci-après « l'Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me France Desjardins

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Raymond Valiquette

Madame Nancy McRae

Pour l'Entrepreneur : Madame Diane Lévesque, présidente

Monsieur Normand Hébert, directeur général

Pour l'Administrateur : Me Avelino De Andrade, procureur

Monsieur Normand Pitre, conciliateur

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 16 octobre 2009 pour le dossier S09-141001-NP et le 10 décembre 2009 pour le dossier S09-091201-NP

Historique du dossier

8 mai 2008	Contrat préliminaire et contrat de garantie
22 janvier 2009	Acte de vente
22 janvier 2009	Réception du bâtiment
5 juin 2009	Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur
15 juin 2009	Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur
25 juin 2009	Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur
25 septembre 2009	1 ^{ière} décision de l'Administrateur
14 octobre 2009	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire
16 octobre 2009	Nomination de l'arbitre
27 octobre 2009	Transmission du cahier des pièces de l'Administrateur
2 décembre 2009	1 ^{ière} conférence préparatoire
8 décembre 2009	2 ^{ème} décision de l'Administrateur
9 décembre 2009	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire
10 décembre 2009	Nomination de l'arbitre
10 décembre 2009	2 ^{ème} conférence préparatoire
29 mars 2010	Audition et visite des lieux

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Aucune objection préliminaire n'ayant été soulevée par l'une ou l'autre des parties, la compétence du Tribunal à entendre les demandes d'arbitrage est établie.
- [2] Le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage à l'égard de deux décisions rendues respectivement le 25 septembre 2009 et le 8 décembre 2009 par l'Administrateur de la Garantie Habitation du Québec inc.
- [3] Ces décisions portaient ensemble sur une quarantaine de points reconnus par l'Administrateur dans une majorité de cas. En conférence préparatoire et à l'audition, les parties ont dressé la liste des travaux requis par l'Administrateur et complétés par l'Entrepreneur. Il s'agit plus précisément des points 2, 5, 10 et 11 de la décision du 25 septembre 2009 ainsi que les points 2, 3, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 20 et 22 de la décision du 8 décembre 2009. En ce qui concerne les autres points reconnus par l'Administrateur, l'Entrepreneur n'avait pas terminé les travaux à la date de l'élaboration de la liste et ce, malgré le délai de 45 jours fixé par l'Administrateur pour y procéder.

- [4] L'audition en arbitrage a porté sur 6 points en litige, tous référant à la décision de l'Administrateur datée du 8 décembre 2009. Il s'agit des points suivants :
- Point 21 : Ouvertures des fenêtres de chambres à coucher
 - Points 23 et 24 : Hauteur hors sol des fenêtres et nivellement du terrain
 - Points 25 et 26 : Fissures dans la fondation
 - Point 31 : Fenêtre au sous-sol
- [5] Une visite des lieux a précédé l'audition à laquelle étaient présents les représentants des parties déjà identifiés, et monsieur Ian Ansari, témoin-expert pour le Bénéficiaire.

LA PREUVE ET L'ARGUMENTATION

- [6] L'Administrateur a transmis, le 27 octobre 2009, à l'Arbitre et aux parties, son inventaire des pièces communiquées. Le 29 janvier 2010, il transmettait un inventaire amendé des pièces communiquées et cotées A-1 à A-6.
- [7] Deux conférences préparatoires ont été tenues dans ces dossiers. L'une le 2 décembre 2009 concernant la demande d'arbitrage déposée le 14 octobre 2009 et l'autre le 10 décembre 2009, afin de compléter l'audience préliminaire et considérer la demande d'arbitrage déposée le 9 décembre 2009.
- [8] Comme convenu lors de l'appel conférence tenu le 10 décembre 2009, le Bénéficiaire a transmis, à l'Arbitre et aux parties, son dossier complet de pièces, cotées P-1 à P-41.
- [9] Pour une meilleure compréhension, l'Arbitre désignera, dans la présente décision, les points en litige en référant à la numérotation utilisée par l'Administrateur dans sa décision.

Point 21 : Fenêtre de chambres

- [10] Le Bénéficiaire allègue que l'ouverture des fenêtres de chambres n'est pas conforme au *Code national du bâtiment*. (le Code du bâtiment). À l'appui de ses prétentions, il fait entendre son témoin –expert, monsieur Ian Ansari, qui réfère à l'article 9.7.1.3 de l'édition 1995 du Code du bâtiment.¹

¹ Code de construction du Québec- Chapitre 1, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 1995 (modifié), Conseil national de recherche du Canada, 2001, Partie 9, Section 9.7, art.9.7.1.3

- [11] L'Administrateur a reconnu dans sa décision que la situation dérogeait au Code du bâtiment. Il a toutefois rejeté la réclamation en considérant la situation quand même acceptable.
- [12] À l'audition, toute la preuve a porté sur l'interprétation de l'article 9.7.1.3 du Code du bâtiment qui exigerait une ouverture minimale de 15 pouces aux fenêtres des chambres. La visite des lieux en présence des parties a permis à l'Arbitre de visualiser les prétentions des experts du Bénéficiaire et de l'Administrateur. Ainsi monsieur Ian Ansari pour le Bénéficiaire, calcule l'ouverture finale au battant de la fenêtre alors que l'expert de l'Administrateur, monsieur Normand Pitre, calcule l'ouverture totale au cadre, sans considération du battant.
- [13] En contre-interrogatoire, à la question de Me De Andrade concernant ce qu'il suggère en tant qu'expert pour corriger la situation, monsieur Ansari répond que, si c'était sa propriété, il demanderait que l'ouverture des fenêtres soit agrandie.
- [14] Monsieur Pitre, signataire de la décision de l'Administrateur, témoigne que toutes les maisons du projet domiciliaire ont été construites avec les mêmes plans soumis à la municipalité et que le Code ne fournit aucune autre indication que celle de l'ouverture de la fenêtre. Il considère la situation conforme et ajoute que cette réglementation sera retirée du prochain Code du bâtiment.
- [15] En argumentation, le procureur de l'Administrateur, Me De Andrade plaide que la preuve porte sur le respect du Code du bâtiment et non pas sur une malfaçon ou un vice caché. Or, le Code n'exige pas autre chose qu'une ouverture de 15 pouces, ce qui serait le cas en l'espèce. «*Il n'y a donc pas malfaçon et encore moins vice caché*» ajoute-t-il.

Points 23 et 24 : Hauteur hors sol des fenêtres et nivellement du terrain

- [16] L'absence de margelles aux fenêtres du sous-sol ainsi que le terrassement et le nivellement inadéquats pour assurer l'écoulement approprié des eaux de surface sont ici l'objet du litige.
- [17] À la visite des lieux et à l'audition, le Bénéficiaire et son témoin expert monsieur Ansari, font valoir que le mur de soutènement, construit par l'Entrepreneur à l'arrière de la résidence, n'empêche pas l'eau de la montagne de s'écouler vers la rue. Ils représentent que la hauteur hors sol des fenêtres du sous-sol (3 pouces plutôt que 6 pouces sous le cadre des fenêtres) n'est pas conforme aux exigences du Code du Bâtiment. Monsieur Ansari réfère aux articles 9.14.6.1 et 9.14.6.3 du Code pour appuyer ses prétentions et indique que l'installation de

margelles est nécessaire lorsqu'il y a risque d'accumulation d'eau à proximité du bâtiment, comme c'est le cas en l'espèce.

- [18] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire reconnaît avoir signé l'Annexe à l'offre d'achat et l'article 13 concernant les responsabilités des parties relatives au nivellement du terrain et à la construction d'un mur de soutènement. Il admet qu'il a de l'expérience en construction et qu'il a effectué lui-même le terrassement. Monsieur Valiquette admet également qu'il a reçu, le 19 juin 2009, une lettre de la Ville de Pincourt demandant de ne pas procéder au terrassement en raison des discussions toujours en cours sur la construction du mur de soutènement. Pour lui, il était trop tard car il avait commandé tous les matériaux pour effectuer les travaux le 20 juin, ce qu'il a fait. Il ajoute qu'il avait avisé l'entrepreneur par lettre datée du 15 juin qu'il installerait la remise et le gazon d'ici le 30 juin 2009.
- [19] Aux questions relatives au nivellement et aux margelles, le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'un nivellement plus bas chez lui aurait forcé les voisins à abaisser le niveau de leurs terrains pour éviter que l'eau ne s'écoule chez lui. Il ne leur a pas demandé de le faire et il n'a pas installé de margelles car il ne croyait pas que c'était sa responsabilité.
- [20] Me De Andrade fait ensuite entendre le témoin-expert de l'Administrateur, monsieur Normand Pitre, qui explique que l'absence de margelles n'avait pas été dénoncée mais qu'il a informé le Bénéficiaire qu'il devait en faire l'installation. En l'espèce, le nivellement du terrain a été mal fait car *«on n'a plus de hauteur de dégagement»* sous les fenêtres. C'est la responsabilité du Bénéficiaire. Il définit le nivellement final comme suit : *«enlever du sol pour assurer les pentes de drainage, poser de la tourbe et dans certains cas, installer des margelles dépendamment du sol»*.
- [21] En contre-interrogatoire, monsieur Pitre indique que la situation constatée chez les voisins semble correcte car c'est l'entrepreneur chargé du nivellement final qui doit prendre les mesures appropriées pour assurer l'écoulement adéquat des eaux. En l'espèce, il n'a pas vu le nivellement brut, le terrassement ayant déjà été complété. Monsieur Pitre ne croit pas que la question du nivellement du terrain soit académique, comme le suggère monsieur Ansari en raison de la reconnaissance, au pont 16 de la décision de l'Administrateur, d'un problème relatif aux matériaux de remblayage, la dimension des pierres à proximité des fondations contrevenant aux exigences du Code du bâtiment.
- [22] Enfin, en argumentation, Me De Andrade rappelle que les maisons ne sont pas en propriété commune, que chaque propriété est individualisée et a sa propre garantie. Ainsi, le Bénéficiaire aurait pu faire correctement son nivellement final. Le Bénéficiaire ayant fait les travaux doit vivre avec la situation. Enfin, plaidant l'exclusion spécifique du terrassement et du drainage du plan de garantie, Me De

Andrade dépose une décision récente de Me Michel Jeannot² rappelant la limpidité de l'article 12 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*³ (le Règlement) à cet effet.

Points 25 et 26 : Fondations

- [23] Le Bénéficiaire a procédé lui-même à la réparation d'une fissure qui aurait causé des infiltrations d'eau et endommagé ses biens en juillet 2009.
- [24] À l'audition, le procureur de l'Administrateur s'objecte à la réclamation. Au soutien de son argumentation, il réfère à deux décisions arbitrales⁴ à l'effet que le remboursement des frais engagés par le bénéficiaire pour réparer des malfaçons ou vices n'est pas couvert par le plan de garantie. Le Tribunal a pris l'objection sous réserve et entendu la preuve.
- [25] Il ressort de la preuve que le 13 juillet 2009, le Bénéficiaire dénonçait à l'Entrepreneur une infiltration d'eau par la fondation à la suite d'une tempête de pluie le 11 juillet 2009. En raison de la période des vacances dans le domaine de la construction, cette lettre n'a pas reçu réponse avant qu'une deuxième infiltration d'eau se produise le 26 juillet 2009. Le Bénéficiaire communique alors avec son assureur.
- [26] Le 3 août 2009, le Bénéficiaire dénonce par écrit la situation à l'Entrepreneur. Le même jour, soit au retour des vacances, l'Entrepreneur inspecte les lieux. Par la suite, il effectue divers travaux pour colmater l'ouverture dans la fondation traversée par les câbles qui alimentent le spa sans toutefois corriger le problème d'infiltration d'eau. une réparation le 5 août en branchant et colmatant la prise extérieure pour le spa. Le 6 août, le Bénéficiaire ouvre un dossier auprès de l'Administrateur. Le 15 août, il constate que la moisissure a envahi une partie du sous-sol. Le 19 août, un estimateur de la compagnie d'assurances inspecte les lieux et, selon le Bénéficiaire, conclut à la présence de fissures dans la fondation.
- [27] Le 20 août, le Bénéficiaire adresse une mise en demeure à l'Entrepreneur. Le 31 août, le conciliateur de la Garantie Qualité Habitation procède à l'inspection de la

² Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II et Copropriété du 4463 à 4469 Dagenais ouest et Syndicat de copropriétaires du 4471-4473 Boul. Dagenais ouest et Copropriété du 4475-4477 Dagenais ouest et Copropriété du 4479-4481 Dagenais ouest c. Les Maisons Zibeline et La Garantie Qualit Habitation et La Garantie des mainons neuves de l'APCHQ, décision arbitrale rendue le 15 mars 2010 par Me Michel Jeannot

³ LRQ, c.B-1.1

⁴ Patrick Demers et Mathieu Vézina c. Construction JPH inc. (en faillite) et La Garantie Habitation du Québec inc., décision arbitrale rendue le 31 janvier 2007 par M. Claude Dupuis; Edmonde Kéno! Mondé et Loubert Mondé c. 2739-1051 Québec inc. – Les entreprises Hébert tremblay et La Garantie Qualité Habitation du Québec, décision rendue le 17 avril 2007 par M. Jacques E. Ouellet.

maison. Enfin, c'est le 18 septembre que l'Entrepreneur confirme la présence d'une fissure dans la fondation et mandate Akton Injection qui fixe une rencontre avec le Bénéficiaire le 24 septembre suivant mais ne s'y rend pas. Le 25 septembre (P18), l'Administrateur émet un premier rapport, que le Bénéficiaire juge incomplet entre autres, parce qu'il n'adresse pas le problème d'infiltration d'eau. Le 27 septembre (P19), exaspéré et jugeant la situation inacceptable, le Bénéficiaire avise par courriel l'Entrepreneur et l'Administrateur qu'il embauchera un spécialiste en fondations pour effectuer les réparations, lesquelles sont effectivement complétées le 29 septembre 2009 (P40). Finalement, le 30 septembre, l'Administrateur transmet une nouvelle version de son rapport du 25 septembre, dans lequel il reconnaît, aux points 7 et 8, une infiltration d'eau à l'entrée des câbles pour le futur spa, malgré les travaux correctifs de scellement ainsi que la présence de fissures dans la fondation, qui lui apparaissent être des fissures de retrait. Dans les deux cas, sa décision est à l'effet que l'Entrepreneur devra faire les vérifications et les correctifs requis. Quant à la moisissure, il conclut que la réclamation doit être présentée à l'assureur, le plan de garantie ne couvrant pas les dommages découlant d'une situation.

[28] À l'audition, le Bénéficiaire réfère à la pièce P-40 qui dresse un état complet des frais réclamés. Outre le coût des réparations effectuées, le Bénéficiaire réclame la perte de journées de travail, les heures consacrées à divers travaux, le coût des lettres enregistrées, la perte de jouissance du sous-sol pendant 3 mois, le montant déductible de l'assurance.

[29] L'objection du procureur de l'Administrateur quant à la recevabilité de cette réclamation ayant été prise sous réserve, il demande au Bénéficiaire d'identifier les coûts reliés à l'urgence de faire des travaux. Il plaide que seuls les coûts reliés à la réparation des fissures pourraient peut-être être considérés dans la mesure où ils ont trait à des travaux urgents, ce qu'il nie car l'infiltration a eu lieu en juillet et les réparations ont été effectuées en septembre, soit 3 mois plus tard. Pour le Bénéficiaire, toutes les dépenses (P-40) étaient urgentes et nécessaires parce que l'Entrepreneur et l'Administrateur n'ont pas répondu à ses lettres et n'ont rien fait.

Point 31 : Fenêtres au sous-sol /«sashes»

[30] Lors de l'audition, malgré que l'Administrateur n'ait pu, faute de constat, retenir ce point dans sa décision, l'Entrepreneur a reconnu le mauvais fonctionnement de la fenêtre et s'est engagé à la remplacer.

Les plaidoiries générales

[31] Globalement, le Bénéficiaire plaide la mauvaise foi de l'Entrepreneur et de l'Administrateur. Pour lui, il est anormal d'avoir autant de problèmes avec une maison neuve, de ne pas réussir à obtenir les réparations, même celles concernant les points retenus par l'Administrateur. Il a dû engendrer des frais et sa

famille a été placée dans l'embarras des suites des infiltrations d'eau. Il attend toujours que les réparations soient effectuées pour les points reconnus par l'Administrateur. Il ajoute que, conformément au contrat de garantie, les réparations doivent être effectuées dans un délai maximal de 6 mois. Il a toujours avisé l'Entrepreneur de ce qu'il entendait faire, tant pour le terrassement que pour les fondations. Vu l'inaction de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, il a dû intervenir pour effectuer des réparations urgentes.

- [32] L'Entrepreneur plaide qu'une fissure dans la fondation n'enlève rien à la valeur de la maison. Il conteste la réclamation, le Bénéficiaire ayant agi de son plein gré.
- [33] Me De Andrade pour l'Administrateur, rappelle la couverture du plan de garantie. Il représente que le conciliateur a agi dans les délais prévus au Règlement. À l'examen de la décision de l'Administrateur, on ne peut prétendre à mauvaise foi de sa part, considérant le nombre de points qui y sont reconnus. La prétention du Bénéficiaire à l'effet que tous les voisins sont insatisfaits n'est certainement pas justifiée car il n'y a aucune autre plainte sur ce projet. Il rappelle que le Règlement n'impose aucun délai pour faire les travaux comme le prétend le Bénéficiaire. Finalement, le fardeau de la preuve incombe au Bénéficiaire en tant que demandeur et celui-ci n'a pas réussi à démontrer le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur.

L'ANALYSE ET LA DÉCISION

- [34] Avant d'amorcer l'analyse pour disposer de chacun des points en litige, il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [35] Ainsi, quoique l'exercice ne soit pas limpide pour le Bénéficiaire, l'arbitre doit, s'il y a lieu, distinguer les obligations couvertes par le plan de garantie des engagements contractuels de l'entrepreneur ou des obligations plus exigeantes auxquelles il pourrait être tenu en vertu d'autres lois .

Point 21 : Fenêtres de chambres

- [36] L'Administrateur a refusé la réclamation au motif que la situation «*apparaît acceptable malgré le fait qu'elle déroge du code national du bâtiment*»
- [37] Il convient d'abord de rappeler l'article 10 du Règlement qui stipule que :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

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;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

(Les soulignés sont de l'Arbitre)

[38] Ainsi la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément s'il néglige de terminer les travaux ou si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons. Pour une meilleure compréhension de ces notions, l'Arbitre réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec, l'organisme chargé, en vertu de la Loi sur le bâtiment,⁵ de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Vices ou malfaçons : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs..

⁵ LRQ, c.B-1.1

Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;
- les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.»⁶

(Les soulignés sont de l'Arbitre)

- [39] De fait, ces définitions constituent un résumé de ce que les tribunaux ont depuis longtemps reconnu à savoir : le non-respect des normes reconnues et/ou édictées par l'autorité compétente constitue une malfaçon en ce qu'il ne respecte pas les règles de l'art.
- [40] En l'espèce, le Code du bâtiment 1995 auquel s'est référé l'expert, exige, pour les fenêtres de chambres, une «ouverture dégagée d'une surface d'au moins 0,35 m.², sans qu'aucune dimension ne soit inférieure à 380 mm». ⁷. Si, comme le prétend l'Administrateur, le Code ne mentionne pas de battant ou autre chose dont on devrait tenir compte pour calculer l'ouverture, il n'en demeure pas moins que l'article 9.7.1.3 ici concerné, exige une ouverture «dégagée». Cette norme visant, de toute évidence, la sécurité des occupants en cas de sinistre, l'Arbitre est d'avis que l'ouverture doit être libre de tout obstacle, donc au battant de la fenêtre comme le suggère le témoin-expert du Bénéficiaire. La situation ici n'est pas conforme, est inacceptable et constitue une malfaçon.
- [41] Quant à l'argument relatif à l'éventuelle disparition de cette exigence dans un prochain Code, l'Arbitre ne peut le retenir puisqu'il s'agit d'une hypothèse, d'autant plus que la règle demeure inchangée dans la version 2005 du Code.
- [42] Par conséquent, le Tribunal doit accueillir la demande d'arbitrage et rejeter la décision de l'Administrateur sur ce point.

⁶ Brochure : *Mesures à prendre pour votre maison concernant le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, Publication de la Régie du Bâtiment du Québec, dépôt légal 2007, Archives nationales du Québec.

⁷ Op.cit.note 1

Points 23 et 24 : Hauteur hors sol des fenêtres et nivellement du terrain

[43] Le Bénéficiaire a exécuté les travaux de terrassement et se plaint maintenant de ce que la situation ne respecte pas le Code du bâtiment en regard de ses exigences relatives à l'écoulement et l'accumulation des eaux de surface. Il réclame l'installation de margelles aux fenêtres ainsi que le terrassement et le nivellement du terrain de manière à assurer une pente appropriée du terrain. La preuve de part et d'autre confirme les risques de la situation actuelle.

[44] À l'audition, le Bénéficiaire a reconnu avoir signé le contrat de garantie, lequel contient, à l'article 6.7.9, les exclusions sur lesquelles l'Administrateur base sa décision. Il a également reconnu avoir signé l'Annexe à l'offre d'achat, dont l'article 13 se lit comme suit :

The levelling of the land is a rough levelling and will be done with the existing soil in the proper way. Should there be a difference in height or level with the back or side neighbour's lot, the Builder will make an embankment. However it is not the Builder's responsibility to build a retaining wall. It is the Buyer's responsibility to prepare is lot for future arrangements.

[45] L'Arbitre doit décider si la décision de l'Administrateur était justifiée en regard de l'article 12.9 du Règlement (reproduit à l'article 6.7.9 du contrat de garantie). Plus précisément, il y a lieu d'établir si les points 23 et 24 de la décision de l'Administrateur sont couverts par la garantie, conformément à la réglementation en vigueur, laquelle est d'ordre public (les parties ne pouvant y déroger, même par convention) et doit, comme l'ont maintes fois décidé les tribunaux, être interprétée restrictivement.

[46] Rappelons d'abord la disposition pertinente du Règlement :

12. Sont exclus de la garantie:

...

*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;*⁸

[47] Il est clair et confirmé par la jurisprudence, tant celle déposée par le procureur de l'Administrateur que celle qui m'est connue, que le gazonnement, le nivellement de finition et le drainage de surface sont exclus de la garantie. La décision de l'Administrateur à ce sujet est donc pleinement justifiée.

⁸ Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, LR.Q. c. B-1.1.r.0.2

- [48] Le Bénéficiaire et son expert, monsieur Ansari, soumettent que le muret de soutènement construit par l'Entrepreneur ne permet pas à l'eau de la montagne de s'écouler vers la rue et en imputent la responsabilité à l'Entrepreneur.
- [49] D'une part, le Bénéficiaire n'a pas respecté les consignes reçues de la Ville de Pincourt, de ne pas procéder au terrassement avant que le muret ne soit construit. D'ailleurs, des résidences attachées en rangées, seul le terrain de la résidence du Bénéficiaire est gazonné. De plus, rien dans la preuve soumise ne permet de croire que le nivellement brut, à la charge de l'Entrepreneur, n'a pas été réalisé selon les règles de l'art. Tel qu'établi par une jurisprudence constante⁹, le fardeau de la preuve incombait au Bénéficiaire, en tant que demandeur, de démontrer une faute de l'Entrepreneur, ce qu'il n'a pas réussi à faire. La preuve prépondérante est plutôt à l'effet que le nivellement final a été mal exécuté. D'ailleurs, c'est l'expert de l'Administrateur lui-même qui, lors de son inspection, a informé le Bénéficiaire de la situation problématique. Le Bénéficiaire ne peut aujourd'hui se plaindre d'un défaut qu'il a lui-même contribué à créer en ne respectant pas les règles de l'art lors de l'aménagement de son terrain, d'autant plus qu'il a admis avoir de l'expérience en construction.
- [50] Conformément aux dispositions du Règlement, le Tribunal n'a d'autre choix que de maintenir la décision de l'Administrateur sur les points 23 et 24, la présente décision ne devant pas être interprétée comme annulant les conclusions de l'Administrateur au point 16 (Remblai) de sa décision du 8 décembre 2009.

Points 25 et 26 : Fondations

- [51] Le tribunal doit dans un premier temps décider s'il y a lieu de faire droit à l'objection du procureur de l'Administrateur. Celui-ci a en effet fait valoir que le plan de garantie ne couvre pas le remboursement au Bénéficiaire, des coûts de réparations qu'il a effectués.
- [52] Comme déjà exposé au point 21 en référence à l'article 10 du Règlement, pour que la garantie s'applique, il faut que l'Entrepreneur ait manqué à ses obligations, que le manquement ait été dénoncé dans les délais prévus et qu'une réclamation soit déposée auprès de l'Administrateur du plan de garantie qui, à défaut de l'Entrepreneur de procéder aux correctifs appropriés, doit y pourvoir lui-même.

⁹ Nadège Gustave, Richard Metellus et Georges Junior Gustave c. Les Constructions Brache-Côté Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, décision arbitrale rendu le 5 mars 2010 par M. Guy Pelletier; Filomena Stante et Antonio Carriero, op.cit note 1; Élise Chevrette et Paul Laurier c. Les Constructions Révélation R.L. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, décision arbitrale rendue le 21 janvier 2008 par Me Johanne Despatis.

[53] Comme le souligne à juste titre le procureur de l'Administrateur, Me De Andrade, ainsi que l'arbitre Claude Dupuis dans une décision qu'il a produite au soutien de ses prétentions, «le plan de garantie ne prévoit en aucun cas le remboursement des frais engagés par le bénéficiaire si ce dernier, de son propre chef, procède à la réparation des malfaçons ou des vices»¹⁰.

[54] Cette règle souffre toutefois d'une exception comme le prévoit le Règlement au chapitre de la procédure de réclamation :

18. *La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:*

1° *dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;*

2° *au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;*

3° *dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;*

4° *dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;*

5° *dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;*

6° *à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la*

¹⁰ Patrick Demers et Mathieu Vézina c. Construction JPH inc. et La garantie Habitation du Québec inc., op.cit.note 3, parag.30.

décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

(Les soulignés sont de l'Arbitre)

- [55] Ainsi, le paragraphe 5 autorise l'administrateur à ordonner à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût de réparations urgentes et nécessaires effectuées pour la conservation du bâtiment.
- [56] En conséquence de ce qui précède, l'objection de l'Administrateur est maintenue sous réserve de l'urgence et la nécessité de réparer la fissure dans la fondation.
- [57] Il s'agit d'une mesure exceptionnelle qui doit être analysée au mérite de chaque cas. En l'espèce, l'importance de la fissure, tel qu'en font foi les photos prises le jour de des travaux correctifs, le type de réparations qui ont été nécessaires pour la colmater (injection), la confirmation écrite par l'Entrepreneur, 11 jours avant les travaux, de l'existence d'une fissure dans la fondation, le rendez-vous manqué de la part du mandataire de l'Entrepreneur chargé des réparations, l'absence de décision concernant ce problème dans la première version de la décision de l'Administrateur, l'avis préalable donné par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de son intention de procéder aux travaux dans les jours suivants, la crainte de nouvelles infiltrations et, par voie de conséquence, de formation de nouvelles moisissures, constituent des motifs suffisants pour qualifier les réparations effectuées de urgentes et nécessaires pour la conservation du bâtiment.
- [58] Dans les circonstances particulières qui ont été exposées, le Tribunal croit que le Bénéficiaire était justifié de procéder sans autre délai, aux réparations de la fissure. Le remboursement des frais déboursés auprès de la firme «*Les Fondations d'aujourd'hui*» pour un total de 595.06\$ lui est donc accordé.
- [59] En ce qui concerne les autres frais réclamés pour une somme de près de 12 000\$, ils ont trait aux dommages découlant des infiltrations d'eau. Or, ces réclamations ne sont pas couvertes par le plan de garantie et le Tribunal n'a pas compétence pour en décider. Sur cette question, l'Honorable Johanne Mainville, juge à la Cour supérieure du Québec, résume très bien le caractère hybride des recours à la disposition des bénéficiaires du plan de garantie et largement reconnu par une jurisprudence constante : « *Il est clair des dispositions de la Loi et du Règlement que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au Code civil du Québec. Il est clair également que la garantie prévue à la Loi et au Règlement ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du Code civil du*

Québec et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.
»¹¹

- [60] Dans le même sens, la soussignée fait siens les propos de Me Michel Jeanniot quant à l'absence de pouvoir du Tribunal d'arbitrage de décider de litiges relevant de l'application d'autres lois : *Je rappelle que le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litiges qui relèvent de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige et je rappelle de plus qu'il ne s'agit pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur mais bien de déterminer si l'Administrateur doit considérer un point dans le cadre du contrat de garantie.*¹²

Point 31 : Fenêtres au sous-sol /«sashes»

- [61] Le Tribunal constate l'engagement de l'Entrepreneur, à l'audition, de remplacer la fenêtre, déjà reçue du fabricant.

Frais d'expertise

- [62] À l'audience, le Bénéficiaire a demandé le remboursement des frais de son expert, monsieur Ian Ansari conformément à l'article 124 du Règlement qui se lit comme suit :

« 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. »

- [63] Monsieur Ansari a produit, le 2 octobre 2009, un rapport d'inspection contenant 31 recommandations pour lesquelles une réclamation a été soumise à l'Administrateur du plan de garantie. Dans la décision qu'il a rendue le 8 décembre 2009, l'Administrateur a retenu 20 nouveaux points et fixé un délai à l'Entrepreneur pour entreprendre les travaux correctifs s'il y a lieu.
- [64] Le rapport de monsieur Ansari a certainement été utile au Bénéficiaire pour appuyer sa réclamation. La facture pour sa préparation est de 564.38\$, dont le remboursement est accordé.
- [65] Par ailleurs, en ce qui concerne les points débattus à l'audition en arbitrage, le témoignage de monsieur Ansari a été particulièrement utile pour le point 21. De plus, sa présence à l'audition et ses échanges avec les représentants des autres

¹¹ La Garantie Habitation du Québec inc. c. Me Michel Jeanniot et Huan Ling et Qi Qin et Constructions Joma Inc., 2009, QCCS 909.

¹² Steve Croteau et Les habitations Raymond Guay inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, décision arbitrale rendue le 14 novembre 2008 par Me Michel Jeanniot.

parties ont certainement favorisé une meilleure compréhension, par le Bénéficiaire, des enjeux de sa réclamation et de la procédure en arbitrage. Sa facture, au montant de 1274.08, couvre deux jours de présence à l'audience alors que celle-ci n'a, en fait nécessité qu'une seule journée. Le coût d'une journée représentant 637.04\$, l'Arbitre établit le montant des frais pertinents et raisonnables à 400\$ pour la présence à l'audience.

[66] Les frais d'expertise que l'Administrateur devra rembourser au Bénéficiaire représentent donc une somme de 964.38\$

LA CONCLUSION

[67] L'arbitre doit statuer «*conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*». ¹³ Sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel. ¹⁴

[68] À titre d'arbitre désignée, la soussignée est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de garantie. L'Arbitre décide dans le cadre du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[69] En vertu de l'article 123 du Règlement, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

123. *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.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE EN PARTIE les demandes d'arbitrage du Bénéficiaire;

RENVERSE la décision de l'Administrateur concernant le point 21;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur concernant les points 23 et 24;

¹³ Article 116 du Règlement

¹⁴ Articles 20 et 120 du Règlement

ACCUEILLE EN PARTIE la demande d'arbitrage et la réclamation du Bénéficiaire concernant les points 25 et 26 de la décision de l'Administrateur et **CONDAMNE** l'Entrepreneur à rembourser au Bénéficiaire le coût (représentant 595.06\$) des réparations urgentes et nécessaires effectuées pour colmater la fissure à la fondation;

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de remplacer la fenêtre au sous-sol et réclamée au point 31;

ACCUEILLE EN PARTIE la demande de remboursement de ses frais d'expert par le Bénéficiaire, et en limite le montant à 964.38\$;

ORDONNE à l'Administrateur de s'assurer que les travaux correctifs qu'il a requis dans ses décisions du 25 septembre 2009 et 8 décembre 2009 soient exécutés d'ici le 15 juillet 2010;

DÉCLARE que lesdits travaux pourront être exécutés pendant les journées et les heures régulières de travail, après qu'un avis de 48 heures aura été donné au Bénéficiaire, qui devra s'y conformer.

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage

LE TOUT sans préjudice et sous réserve des recours appropriés que le bénéficiaire pourrait porter devant les tribunaux civils.

LAVAL, le 28 avril 2010

Me France Desjardins
Arbitre/CCAC

