
**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 : **CCAC**

ENTRE : **PAUL ET BRIGIT NAGY**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

6061711 CANADA INC.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET: **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE
L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC: S09-300901-NP
No. bâtiment:

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Paul Nagy
Madame Brigit Nagy

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Steve Heafey
Me Anthony Robert
Monsieur Yvan Bergeron (sous-
entrepreneur / plancher)
Monsieur Levasseur (fournisseur /
plancher)

Pour les Administrateurs : Me François Laplante
Savoie Fournier
Monsieur Robert Périnet
(La Garantie des maisons neuves de
l'APCHQ)

Audience: 6 avril 2010
Lieu de l'audience: Palais de justice de Hull
Date de la sentence : 27 juillet 2010

Identification complètes des parties

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : *Madame Brigit Nagy*
Monsieur Paul Nagy
105-4 rue du Havre
Wakefield, Québec J0X 3G0

Entrepreneur: *Monsieur Steve Heafey*
6061711 Canada Inc.
1885, rue St-Louis
Suite 101
Gatienau, Qc J8T 6G4

Administrateur : *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*
représentée par Me Élis Sawaya
Savoie Fournier
5930, boul. Louis H. Lafontaine
Anjou, Québec H1M 1S7

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 5 octobre 2009.

Historique du dossier :

30 septembre 2009 : Réception d'une demande d'arbitrage des;

5 octobre 2009: Envoi de notification et nomination de l'arbitre aux parties;

26 octobre 2009: Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;

30 novembre 2009: Courriels aux parties re: dates de disponibilités pour audience;

1er décembre 2009: Réception des dates de disponibilités de l'Administrateur pour audience;

2 décembre 2009: Envoi d'une correspondance aux parties re: date d'audience fixée;

10 décembre 2009: Réception d'une télécopie des Bénéficiaires;

6 avril 2010: Audience;

12 mai 2010: Correspondance aux parties de l'arbitre;

27 juillet 2010: Décision

Admission

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel non détenu en copropriété, portant entre autres, désignation 105-4, rue du Havre à Wakefield, Québec;
- [2] La réception du bâtiment a eu lieu en date du ou vers le 1er octobre 2007 (contrairement au 29 septembre 2007, tel que stipulé à la décision de l'administrateur);
- [3] La réception de la réclamation écrite par l'Administrateur fut le ou vers le 1er avril 2009, suivi d'une seule inspection (16 juin 2009) et d'une seule décision datée du 26 août 2009;
- [4] Cette décision unique de l'Administrateur comporte cinq (5) point, aucun d'entre eux n'ont été considérés par l'Administrateur comme couvert par la Plan de Garantie de bâtiments résidentiels neufs;
- [5] Après plusieurs tentatives, l'enquête fut finalement fixée pour enquête et audition sur le mérite pour le 6 avril 2010 au Palais de justice de Hull sis au 17 rue Laurier, Gatineau, Québec en salle 11 à 9:30 heures;

L'enquête et audition

- [6] Les Bénéficiaires étant en demande, ces derniers initient le processus par un bref exposé suggérant qu'ils entendent faire à la démonstration à l'Entrepreneur de la piètre qualité de certains de ces ouvrages; qu'ils ont transmis lettres, télécopies, qu'ils ont tenté par téléphone et autres moyens de communiquer leurs griefs à l'Entrepreneur, mais semble-t-il, toujours sans succès;
- [7] Les Bénéficiaires reconnaissent et admettent qu'en tout temps, ils ont limité leurs démarches à l'Entrepreneur et/ou à tout le moins, qu'en aucun temps, l'Administrateur n'a-t-il été soit avisé, soit simplement mis en copie;
- [8] Sur cette question, un aspect charnière en droit, il semble incontesté que la première demande à l'Administrateur concernant les griefs préalablement véhiculés à l'Entrepreneur est datée par les Bénéficiaires du ou vers le 30 mars 2009;
- [9] Les demandes écrites à l'Entrepreneur peuvent être à tout le moins, remontées au 1er octobre 2008 (onglet no. 4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);

Jugé

- [10] Tel qu'il en est notre coutume et afin de faciliter à la fois lecture, compréhension ainsi que repérage des différents points soulevés, les prochains éléments seront

identifiés et numérotés en fonction des points qu'ils adressent à la Décision de l'Administrateur;

Point no. 1 - qualité du plancher de bois

Point no. 2 - retouches de peinture

- [11] Ici, les Bénéficiaires, après avoir exposé leur insatisfaction quant à la qualité du produit livré par l'Entrepreneur en contre-interrogatoire, reconnaissent et admettent que leur constat (et aussi comprendre) insatisfaction est contemporaine à leur réception du bâtiment;
- [12] Il appert qu'il s'agissait des éléments apparents lors de leur réception ou de façon contemporaine à la réception, décelables et qui auraient dû faire l'objet d'une dénonciation écrite à l'Administrateur, à tout le moins dans la première année de garantie;
- [13] S'il ne s'agissait pas de points qui se devaient d'être dénoncés au moment de la réception, ils se devaient à tout le moins être considérés malfaçons;
- [14] Ces malfaçons n'ont été dénoncées à l'Administrateur qu'en date du et/ou vers le 1er avril 2009;
- [15] Il appert que c'est à bon droit que l'Administrateur s'est refusé à reconnaître des deux éléments, puisque, considérant qu'il s'agit de malfaçon, la dénonciation écrite devait avoir été reçus par l'Entrepreneur et l'Administrateur, à l'intérieur d'une période d'un (1) an à compter de la date de réception du bâtiment, ce qui ne fut pas le cas (infra par. [2] et [3]);

Point no. 3 - évacuateur du chauffe eau au gaz

- [16] Les Bénéficiaires ici suggèrent que le conduit d'évacuation du chauffe eau au gaz ne respecte pas les normes minimales de distance avec une entrée d'air mentionnant que la distance minimales est de dix (10) pieds;
- [17] Mes propres recherches et démarches confirment que la norme de dix (10) pieds, à laquelle fait référence les Bénéficiaires, est une norme américaine, la norme canadienne elle, établit cette distance minimales à six (6) pieds. Qui plus est, cette norme de six (6) pieds, fait référence à une distance entre un conduit d'évacuation et une source d'approvisionnement d'air mécanique d'un bâtiment;
- [18] Dans le cas qui nous concerne, il ne s'agit pas d'une source ou un point d'approvisionnement d'air mécanique d'un bâtiment, mais d'une fenêtre;
- [19] Une fenêtre est considérée une ouverture de bâtiment ou d'une entrée d'air comburant;

- [20] L'Article 5.14.8 (e) des normes de l'Association Canadienne du Gaz (CAN/CGA-B149.1-M86) établissent que cette distance minimale doit être de trois (3) pieds (1 mètre);
- [21] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je ne peux donc considérer cette situation problématique, encore moins malfaçon, ne serait-ce que pour les motifs ci-haut repris. Je considère que c'est à bon droit que l'Administrateur n'a pas considéré cette demande de réclamation recevable au sein de son Plan de Garantie`

Point no. 4 - planchers de bois franc flottants

- [22] Ici, je couperai court à la nature des griefs des Bénéficiaires, puisque sur une base exceptionnelle, je me dois de constater qu'avant d'apprécier le mérite des représentations respectives des parties, les Bénéficiaires admettent et reconnaissent avoir constaté ce qu'ils suggèrent être une problématique, dès l'automne 2007;
- [23] Ils auraient véhiculé leur grief et par écrit à l'Entrepreneur en janvier 2008;
- [24] Faisant fût de la preuve subséquente quant à où, quand et comment les premiers avis auraient-ils été ou non reçus par l'Entrepreneur, où, quand et comment les sous-entrepreneurs responsables de la mise en œuvre du plancher se seraient ou non présentés, (ainsi que leur constat concernant les températures ambiantes intérieures, extérieures ainsi que les taux d'humidité), force nous est de constater que cette problématique ne fut dénoncée par écrit à l'Administrateur avant le 1er avril 2009, soit plus de dix-huit (18) mois depuis la découverte et/ou le constat par les Bénéficiaires de la problématique et la dénonciation écrite à l'Administrateur;
- [25] La dénonciation écrite à l'administrateur de la garantie ayant été faite plus de six (6) mois après l'occurrence ou la ré-occurrence des problèmes leur est fatal. La dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement, se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six (6) mois prévu au même article est un délai qui fut décidé, en est un de déchéance et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du Plan de garantie visé et le droit à l'arbitrage qu'il peut en découler sont respectivement éteints¹;
- [26] Je rappelle ici que c'est le Bénéficiaire qui est en demande et qu'à cet effet, c'est ce dernier qui a le fardeau de convaincre de la justesse de ses griefs. Il doit de plus convaincre qu'une situation est correcte, qu'il a de plus initié et/ou engagé le

¹ Philomena Stante, Antonio Carriero & al c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 090106002, 2juillet 2009, arbitre Me Michel A. Jeanniot
Sylvain Pomone & al c. Habitation Signature & al Soreconi 080730001, 14janvier 2009, arbitre Me Jean-Philippe Ewart
Moustaine & al c., Brunelle Entrepreneur & al Soreconi 070424001, 9mai 2008, arbitre Me Jean-Philippe Ewart

processus à l'intérieure des paramètres du Plan de garantie afin de contraindre l'administrateur à faire honneur à ses obligations;

[27] Bien que la procédure doit être servante du droit, l'Administrateur se veut caution et/ou garant des obligations de l'Entrepreneur, sujet à certaines formalités et limites, et sans vouloir me prononcer quant au mérite des griefs des Bénéficiaires et/ou leur opposabilité de ces griefs vis-à-vis l'Entrepreneur, force m'est de constater que je dois maintenir la décision de l'Administrateur puisque ce dernier semble-t-il avait raison en droit à ne pas inclure les points nos. 1 à 4 au sein de la couverture du Plan de garantie;

Point no. 5 - infiltration d'eau à une fenêtre

[28] Bien que la demande à l'arbitrage incluait ce point, il a été confirmé et admit de tous présents lors de l'enquête et audition, que certains travaux ont été adressés et les Bénéficiaires s'en considèrent satisfaits,

Jugé

[29] Les Bénéficiaires ayant été sensibilisés à la problématique du délai me demande d'y faire fi, sans toutefois me proposer un fondement juridique pouvant m'y habilitier. De plus, la preuve ne relève (voir ne suggère même pas) qu'il s'agit de l'erreur ou de la négligence d'un tiers, mandataire ou d'un conseiller des Bénéficiaires, situation dans laquelle l'arbitre aurait pu avoir une certaine discrétion pour accorder une permission spéciale pour certains des points, exception bien entendu sur la question du délai de déchéance de six (6) mois prévu à l'article 9 du Règlement;

[30] Or, et c'est à regret que manifestement les Bénéficiaires ne sont plus dans les délais prévus au Règlement et je me dois de maintenir dans son entièreté, la décision de l'Administrateur;

[31] En vertu de l'article 123 du Règlement et vu que les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, je me dois d'accepter et maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande des Bénéficiaires, les tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions, ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet bien entendu aux règles de droit commun de la prescription civile;

[32] En vertu de l'article 123 du *Règlement sur la Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et vu que les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre ces derniers et l'Administrateur du Plan;

[33] En conséquence les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de garantie seront partagés à raison de 50,00 \$ par les Bénéficiaires et le reliquat à l'Administrateur du Plan de garantie;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 26 août 2009, sous la plume de Luc Bondaz, T.P.;

LE TOUT avec frais à être départagés à raison de 50,00 \$ par les bénéficiaires et le reliquat à l'Administrateur;

Montréal, le 27 juillet 2010

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / Centre Canadien
d'Arbitrage Commercial