
ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

ENTRE : **Madame Mélanie AGOSTINI**
Monsieur Raymond TURCOT
(le « Bénéficiaire »)

ET : **CONSTRUCTION MULTI-DESIGN INC.**
(l'« Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS**
NEUFS DE L'APCHQ INC. (GMN)
(l'« Administrateur »)

N° dossier CCAC : S15-030301-NP
N° dossier du Plan de Garantie : 181664-3 – 15-051JP
N° dossier de l'arbitre : ARB-3722

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Jean Robert LeBlanc

Pour le Bénéficiaire : Madame Mélanie AGOSTINI
Monsieur Raymond TURCOT
Monsieur Alain BOUCHER, T.P.

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : Me Julie PARENTEAU, avocate
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN
Madame Anne DELAGE, inspecteur-conciliateur

Date d'audience : 29 septembre 2015

Date de la décision : 28 mars 2016

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaire : **Madame Mélanie AGOSTINI
Monsieur Raymond TURCOT**
145, rue Jules-Dumouchel
Châteauguay, QC J6K 0C5

Entrepreneur : **CONSTRUCTION MULTI-DESIGN INC.**
1649, rue Lugano
Napierville, QC J0L 2J0
a/s Monsieur Sébastien OUELLETTE, président
Nota : Selon le REQ, la Société a été dissoute le 10 juillet
2014 - Ancienne licence RBQ 8312-4735-45.

Administrateur : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**
5930, boulevard Louis-H. Lafontaine
Montréal, QC H1M 1S7

Et son procureur :
Me Julie PARENTEAU, avocate
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN
7333, place des Roseraies
Ville d'Anjou, QC H1M 1X6

DÉCISION**Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 16 mars 2015.

Chronologie du dossier :

30 juin 2010 : Réception du bâtiment par le Bénéficiaire;

3 octobre 2014 : Réclamation écrite du Bénéficiaire;

11 décembre 2014 : Visite d'inspection par madame Anne Delage, agissant à titre d'inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur;

9 février 2015 : Décision de l'Administrateur rejetant la réclamation du Bénéficiaire.

16 mars 2015 : Nomination de l'arbitre;

26 mai 2015 : Tenue d'une Conférence préparatoire par téléphone;

- 17 septembre 2015 : À la demande du Bénéficiaire, visite des lieux par l'arbitre;
- 29 septembre 2015 : Tenue d'une Audience au mérite du dossier. La preuve, par l'expert Boucher, établit que la valeur de la réparation réclamée s'élève à plus de 15 000\$ et pourrait être plus élevée si les murs extérieurs, l'isolant et la charpente sont endommagés par l'eau.
- À l'issue de l'Audience, conformément à l'article 122 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les Parties ont autorisé le Tribunal arbitral à rendre la présente décision dans un délai excédant trente (30) jours depuis la fin de l'Audience;
- 28 mars 2016 : Date de la décision arbitrale.

APRÈS ENQUÊTE ET AUDITION, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION ARBITRALE SUIVANTE:

[1] Il s'agit d'un arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (ci-après le « *Règlement* ») demandé par le Bénéficiaire qui conteste une décision rendue le 9 février 2015 par l'Administrateur en vertu dudit *Règlement*. Le plan de Garantie de l'Administrateur reflète fidèlement les dispositions dudit *Règlement*.

[2] Aucune objection n'a été soulevée sur la compétence du Tribunal, en conséquence, le Tribunal se déclare compétent à rendre la présente décision.

Les faits

[3] En octobre 2014, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Administrateur qu'il a constaté depuis le mois d'août 2014 (dans la cinquième année de la Garantie) que de l'eau s'écoule dans la cuisine, par la hotte au-dessus de la cuisinière, par le luminaire du plafond de la cuisine et par le plafond d'une pièce située au sous-sol lorsque quelqu'un utilise la douche située à l'étage.

[4] De plus, lors de la visite d'inspection de l'inspecteur-conciliateur et lors de la visite des lieux par le Tribunal arbitral, le 17 septembre 2015, le Bénéficiaire indique et démontre que le gypse du mur de la salle familiale est mou et humide. Ce mur est adjacent à celui de la douche et s'étire sur un demi-étage plus bas.

[5] L'Administrateur rejette la réclamation du Bénéficiaire au motif que l'absence de scellant autour de la robinetterie de la douche était apparente et pouvait être constatée au moment de la réception du bâtiment. « [...] *le point 1 était apparent au moment de la réception en ce sens qu'il était décelable pour un acheteur raisonnablement diligent.* »

[6] À l'occasion de l'inspection le, ou vers le 11 décembre 2014, l'inspecteur-conciliateur, madame Anne Delage, avait demandé au Bénéficiaire d'appliquer du scellant au pourtour de la robinetterie.

[7] Ce que le Bénéficiaire Turcot témoigne avoir fait et cette application de scellant avait apparemment réglé le problème au moins en décembre 2014 et pour les quelques mois qui ont suivi et ce, même lorsque le jet de douche était dirigé vers la robinetterie.

[8] Par ailleurs, lors de l'Audience, le Bénéficiaire conteste la date de fin des travaux de l'ouvrage alléguant que des travaux ont été faits jusqu'au 22 août 2011.

[9] L'Administrateur conteste vigoureusement cette allégation et soumet au Tribunal arbitral que des plaintes préalables (Pièces A-10 et A-11) ont été faites par le Bénéficiaire et qu'il aurait eu l'opportunité de faire valoir un tel argument au moment de ces plaintes, qu'il ne l'a pas fait et qu'il est maintenant forclos de le faire en raison des règles de prescription du *Règlement*.

La preuve

[10] Le Bénéficiaire a retenu les services du *Centre d'Expertise en Bâtiment Résidentiel du Québec* dont l'âme dirigeante est monsieur Alain Boucher, membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec et thermographe de niveau 1.

[11] Monsieur Boucher a longuement témoigné à l'Audience et il ressort de son témoignage et de son rapport d'expertise qu'il y a de l'eau qui s'infiltré dans les murs et qui coule dans la cuisine qui est située sous la salle de bain, dans le mur adjacent à la douche et finalement dans une chambre au sous-sol.

[12] Par contre, la preuve ne précise d'aucune façon l'origine et la cause de cette infiltration d'eau.

[13] La douche a-t-elle été mal conçue ? A-t-elle été mal construite ? Y a-t-il ou pas une membrane protectrice derrière le mur de la douche ? Le drain d'égouttement est-il inadéquat ou brisé ? La robinetterie souffre-elle d'une usure ou d'une absence de scellant ? La preuve ne donne aucune réponse à ces questions. L'expert Boucher n'a pas ouvert les murs de la douche de telle sorte que toutes les hypothèses sont possibles et aucune n'est prouvée.

[14] La prépondérance de la preuve révèle que le Bénéficiaire n'a pas permis à l'expert Boucher d'ouvrir les murs de la douche parce qu'il croyait avoir compris que l'Administrateur refusait que les murs soient ouverts sous peine de voir la garantie affectée négativement.

[15] Lors de l'Audience, autant l'expert Boucher que le Bénéficiaire ont allégué que le drain du bain était également défectueux aussi alors qu'aucune dénonciation ni réclamation n'a été faite à l'égard dudit bain.

[16] L'Administrateur s'est objecté vigoureusement à toute preuve relative au bain puisqu'aucune dénonciation n'a été faite en vertu du *Règlement*.

Analyse et décision

[17] La contestation stratégique de la date de fin des travaux par le Bénéficiaire aurait pu dans les circonstances lui être avantageuse cependant cette contestation est nettement tardive tel que l'Administrateur l'a fait valoir avec justesse.

[18] En effet, le bâtiment a été reçu le 30 juin 2010, une première réclamation écrite a été faite le 8 septembre 2010 et une première décision de l'Administrateur a été rendue le 3 janvier 2011. Ensuite, une seconde réclamation a été faite le 25 novembre 2010 et la décision de l'Administrateur a été rendue le 22 août 2011.

[19] La preuve ne révèle pas si ces décisions ont été portées en arbitrage ou pas, toutefois, il appert de la troisième réclamation datée du 3 octobre 2014 que la date de réception du bâtiment est toujours la même (30 juin 2010) et il n'est fait aucune mention d'une date de fin des travaux différente ou ultérieure ou ultérieure au 30 juin 2010.

[20] En conséquence, le Tribunal arbitral rejettera la demande du Bénéficiaire, faite lors de l'Audience du 29 septembre 2015, de considérer la date du 22 août 2011 comme étant celle de la fin des travaux puisque cette demande est hors délai, le Bénéficiaire ayant négligé de le faire à la suite d'une réclamation précédente trois (3) ans auparavant.

[21] Quant au drain du bain, comme aucune dénonciation écrite n'a été transmise à l'Administrateur avant qu'il n'en soit question lors de l'Audience, le Tribunal arbitral n'a pas juridiction pour en décider.

[22] En effet, le rôle du Tribunal arbitral étant de réviser les décisions de l'Administrateur il ne peut logiquement réviser une décision que l'Administrateur n'a pas encore rendue.

[23] En conséquence, le Tribunal arbitral décline juridiction eu égard à la réclamation relative au drain du bain et s'abstient de toute décision à ce sujet.

[24] L'infiltration d'eau qui a fait l'objet de la décision de l'Administrateur en date du 9 février 2015 est survenue dans la cinquième année de la date de la fin des travaux, qui doit dans les circonstances, être la même que celle de la réception du bâtiment, soit le 30 juin 2010.

[25] La partie de la garantie qui pourrait s'appliquer se trouve mentionnée au paragraphe 5^o de l'article 10 du *Règlement*² dont le texte est reproduit ci-bas.

*« 5^o la réparation **des vices de conception, de construction ou de réalisation** et les vices de sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec, qui apparaissent **dans les cinq (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 graduels, de leur première manifestation. »*

(Les caractères gras sont nôtres)

[26] Le législateur a clairement établi que pour que la garantie s'applique, il doit s'agir d'un vice de conception, de construction ou de réalisation ce que la jurisprudence constante a qualifié de vice majeur.

[27] Or, puisque la preuve ne révèle pas la cause précise de l'infiltration d'eau ni la nature du vice, s'il y en a un, qui permet une telle infiltration d'eau, il devient totalement impossible au Tribunal arbitral de déterminer si un vice majeur existe.

[28] Le fardeau de cette preuve incombait au Bénéficiaire qui ne s'en est pas déchargé.

[29] Sans preuve de vice majeur le Tribunal arbitral ne peut obliger l'Administrateur à procéder à des réparations et en conséquence, le Tribunal arbitral doit maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter l'appel du Bénéficiaire.

Les frais et dépens de l'arbitrage

[30] Le *Règlement* contient une disposition relative à l'imputation des frais d'arbitrage. En effet, au deuxième alinéa de l'article 123 ³, le *Règlement* prévoit le départage des coûts entre le Bénéficiaire et l'Administrateur lorsque le Bénéficiaire, à titre de demandeur, n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation et dans le cas contraire la règle étant que tous les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

« 123. [...] »

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 les coûts.

[...] » (Les caractères gras sont nôtres)

[31] Or, dans le présent dossier, la procureure de l'Administrateur précise au Tribunal arbitral que dans le cadre de l'application de l'article 123 du *Règlement*, le Bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur aucun des points soumis à l'arbitrage ni sur les points ajoutés à l'Audience.

[32] En conséquence, le Tribunal arbitral procédera au départage des frais et dépens de l'arbitrage conformément à la jurisprudence constante à cet égard.

Les généralités

[33] Le Tribunal arbitral rappelle aux Parties que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de Garantie existant en vertu du *Règlement*, que sa décision lie les Parties et qu'elle est finale et sans appel.

« 120. La décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.

La décision arbitrale est finale et sans appel. » ⁴

[34] Enfin, le Tribunal arbitral rappelle également aux Parties que la décision arbitrale rendue dans le présent dossier l'est uniquement et strictement dans le cadre de l'application du *Règlement* et qu'en conséquence elle est sans préjudice et sous toutes réserves des droits des Parties d'intenter tout recours approprié devant les tribunaux civils ayant compétence, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile.

[35] Lors de l'Audience, la valeur du litige a été établie à plus de quinze mille dollars (15 000\$) et dans l'éventualité où cette valeur se situerait entre sept et quinze mille dollars, l'Administrateur, par la voix de son procureur, a déclaré qu'il ne s'objecterait pas à un dépassement de quelques heures par rapport aux heures autorisées par la catégorie de litige.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

REJETTE la demande du Bénéficiaire de réviser la date de fin des travaux et maintient celle du 30 juin 2010 correspondant à celle de la réception du bâtiment;

DÉCLINE juridiction quant à la demande du Bénéficiaire relative au drain du bain;

REJETTE la présente demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur rendue le 9 février 2015;

RÉSERVE les droits du Bénéficiaire d'intenter tout recours approprié devant les tribunaux civils ayant compétence, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile;

CONDAMNE le Bénéficiaire conformément à l'article 123 du *Règlement* à payer au CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC) la somme de CINQUANTE DOLLARS (50\$) dans les quinze jours de la réception de la présente décision à titre de contribution aux frais et dépens de l'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur conformément à l'article 123 du *Règlement* à payer le solde de tous les frais et dépens de l'arbitrage du présent dossier;

Longueuil, le 28 mars 2016

(S) Jean Robert LeBlanc

Me Jean Robert LeBlanc
Arbitre / CCAC

¹ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

² *Supra*, note 1, art. 10. 5°.

³ *Supra*, note 1, art. 123.

⁴ *Supra*, note 1, art. 120.