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**:** **Abbes Bourennani et Larissa Chtcheglova**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET

Construction Nola

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

(ci-après « l'Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

Décision rendue le 11 juillet 2011

L'Arbitre :	Guy Pelletier**,** architecte
Pour les Bénéficiaires :	M. Abbes Bourennani et Mme Larissa Chtcheglova;
Pour l'Entrepreneur :	Aucun représentant;
Pour l'Administrateur :	Me Luc Séguin, Savoie Fournier;

Mandat :

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 4 avril 2011.

Historique et pièces :

21 août 2006:	Contrat préliminaire et contrat de garantie
7 septembre 2006:	Acte de vente (premiers acheteurs)
10 juin 2008:	Acte de vente (Bourennani et Chtcheglova, deuxièmes acheteurs)
14 septembre 2009 :	Réception de la première réclamation par l'Administrateur
17 février 2010:	Décision de l'Administrateur;
5 juillet 2010:	Nouvelle réclamation transmise à l'Administrateur;
24 août 2010 :	Nouvelle réclamation transmise à l'Administrateur accompagnée d'une estimation des coûts de réparation;
1 mars 2011:	Nouvelle décision de l'Administrateur portant sur les réclamations des 5 juillet et 24 août 2010
28 mars 2011 :	Demande d'arbitrage
24 mai 2011 :	Conférence préparatoire
30 juin 2011:	Visite des lieux et audition.

Introduction :

[1] Le 10 juin 2008, les Bénéficiaires signent un acte de vente à titre de seconds acheteurs d'une résidence construite en 2006; celle-ci a été acquise par les premiers acheteurs le 7 septembre de la même année. Le bâtiment est couvert par le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement)*[1].

[2] Soupçonnant un problème avec le système de drainage de la fondation, les Bénéficiaires transmettent, le 10 septembre 2009, une réclamation à l'Administrateur de la garantie, qui la reçoit le 14 septembre, soit 3 ans et une semaine après l'achat par les premiers acquéreurs.

[3] Cette réclamation est rejetée par l'Administrateur le 17 février 2010, dans une décision que les Bénéficiaires n'ont pas portée en arbitrage.

[4] Près d'un an plus tard, soit les 5 juillet et 24 août 2010, les Bénéficiaires déposent une nouvelle réclamation concernant le système de drainage.

[5] L'Administrateur rejette à nouveau la réclamation dans une décision rendue le 1ier mars 2011 qui se lit ainsi :

> *« Puisque la demande de réclamation des bénéficiaires a été reçue dans la quatrième année de la garantie, l'administrateur doit se référer à l'article 3.4 du contrat de garantie, lequel porte sur les vices majeurs.*
>
> *…*
>
> *ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :*
>
> *De l'avis de l'administrateur, certaines observations effectuées démontrent une installation inadéquate de certains éléments du système de drainage de la fondation.*
>
> *Cependant, les situations observées sur place en rapport avec le point 1 ne rencontrent pas les critères du vice majeur en ce sens qu'il n'y a pas perte de l'ouvrage.*
>
> *Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point. »*
>
> (les soulignements sont de l'Arbitre)

[6] Insatisfaits de cette décision, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage.

L'audition : les témoignages

[7] Précédée d'une visite des lieux, une séance d'arbitrage est tenue au domicile des Bénéficiaires, le 28 juin 2011.

[1] L.R.Q., c.B-1.1, r.0.2

[8] Lors de la visite des lieux, monsieur Bourennani nous indique les endroits mouillés au pied de l'escalier et sur les côtés de la dernière marche du bas.

[9] Madame Chtcheglova témoigne à l'effet que, durant la première saison estivale qui a suivi l'acquisition de la résidence, en 2008, les Bénéficiaires notent des traces d'humidité au pied de l'escalier extérieur qui mène au sous-sol sur le côté gauche du bâtiment.

[10] Celle-ci explique, qu'à ce moment-là, ils ne portent pas trop attention à la situation observée, se disant qu'il y aurait lieu d'examiner ce problème de façon plus attentive la saison suivante.

[11] Durant l'été 2009, les Bénéficiaires disent avoir observé davantage les traces d'humidité qui se manifestent à nouveau au même endroit.

[12] Ils tentent sans succès de rejoindre l'Entrepreneur qui a construit la résidence.

[13] Les Bénéficiaires témoignent à l'effet qu'ils ont contacté alors leur compagnie d'assurances qui leur recommande de régler rapidement le problème au risque de voir leurs assurances annulées.

[14] Ils ajoutent que celle-ci leur conseille aussi « *de contacter l'APCHQ*. »

[15] C'est ainsi que, le 14 septembre 2009, l'Administrateur reçoit la première réclamation concernant une « *Infiltration d'eau au palier extérieur latéral de la porte d'entrée du sous-sol, avec présence d'humidité* ».

[16] Le 17 février 2010, l'Administrateur rejette la réclamation au seul motif que le problème, dénoncé dans la quatrième année de la garantie, ne rencontre pas les critères du vice majeur.

[17] Les Bénéficiaires témoignent à l'effet qu'ils ont observé le même problème au début de l'été 2010 et qu'ils ont alors décidé de faire examiner le drain français à l'aide d'une caméra. Suite aux résultats obtenus, ils déposent une nouvelle réclamation auprès de l'Administrateur qui la rejette à nouveau, invoquant les mêmes motifs.

[18] Les Bénéficiaires expliquent que l'installation de drainage est déficiente puisque l'eau, devant être drainée par le système de drain français, ne s'est jamais rendue dans le puisard du sous-sol.

[19] Monsieur Bourennani fait part aussi de son inquiétude à l'égard d'une fissure dans la dalle de plancher du sous-sol, qui prend son origine au coin du puisard intérieur

[20] À l'audition, les Bénéficiaires indiquent qu'ils souhaitent présenter l'enregistrement vidéo fait lors de l'inspection du drain français par caméra.

[21] Me Séguin émet une objection quant à cette présentation puisque l'expert qui a fait le travail, n'est pas présent pour être interrogé sur son travail.

[22] Sous réserves des commentaires émis par Me Séguin, les Bénéficiaires sont autorisés à présenter le film enregistré sur disque.

[23] Monsieur Bourennani explique qu'à divers endroits, on note des contrepentes dans le drain où l'eau s'accumule. Il attire aussi l'attention à certains endroits où le drain est écrasé sans toutefois obstruer l'écoulement des eaux.

[24] Témoignant pour l'Administrateur, monsieur Marc-André Savage reconnaît l'existence d'un problème d'installation du système de drainage mais explique que le puisard extérieur, situé au pied de l'escalier, fonctionne bien car il n'est pas raccordé au drain français mais plutôt à la conduite pluviale intérieure tel que l'exigent les normes.

[25] En réponse aux inquiétudes des Bénéficiaires quant à la fissure dans la dalle du sous-sol, monsieur Savage explique que la dalle du plancher est indépendante de la fondation et qu'à son avis, il s'agit d'une fissure de retrait. Aucune fissure n'a été observée dans le mur de fondation, aucune trace d'humidité ni aucun trace d'efflorescence n'est perceptible dans la fissure, ajoute-t-il.

[26] Les Bénéficiaires témoignent à l'effet qu'ils n'ont fait aucun travaux dans le sous-sol depuis qu'ils occupent le bâtiment et qu'ils n'ont observé aucun désordre pouvant être causé par l'humidité.

L'audition : l'argumentation

[27] Me Séguin établit la date de réception des travaux au 7 septembre 2006 à partir de l'acte de vente du bâtiment signé par les premiers acheteurs.

[28] Considérant que la réclamation a été faite dans la quatrième année de la garantie, celui-ci argue qu'il n'y a pas de perte de l'ouvrage, ni totale, ni partielle et, qu'en conséquence, le problème observé ne rencontre pas les critères de vices de conception, de construction, de réalisation ou des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil.

[29] Reconnaissant qu'il pourrait y avoir un vice caché qui se manifeste par la présence d'humidité au pied de l'escalier l'extérieur, Me Séguin plaide que ce problème ne peut être considéré comme un vice majeur. Il ajoute que le bâtiment a été construit il y a maintenant 5 ans et qu'il n'y a eu aucune manifestation d'un problème quelconque d'humidité à l'intérieur de la résidence.

[30] En réponse à ces arguments, monsieur Bourennani soutient que ce problème affecte la valeur du bâtiment et qu'il est devenu impossible de l'assurer pour les dommages éventuels au sous-sol tel qu'il apparaît

dans la correspondance reçue de l'assureur et transmise aux parties avant l'audition.

Analyse:

[31] Considérant la preuve entendue, l'Arbitre doit établir si la décision de l'Administrateur est fondée en regard des dispositions du Règlement relatives à la couverture de la garantie et au délai de dénonciation.

[32] Il y a lieu d'abord de préciser que la réception du bâtiment a eu lieu après le 30 août 2006 de telle sorte que les amendements réglementaires apportés au *Règlement* par le Décret 29-2006, s'appliquent à l'immeuble sous garantie.

[33] Pour déterminer si la situation dénoncée est couverte par la garantie, il y a lieu d'examiner les exigences prévues particulièrement aux articles 10.4 et 10.5 du *Règlement* qui se lisent ainsi:

> **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:*
>
> *…*
>
> *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.*
>
> *(les soulignements sont de l'Arbitre)*

[34] Les Bénéficiaires disent avoir observé des traces d'humidité au pied de l'escalier extérieur en 2008, durant la première saison estivale qui a suivi l'achat de la propriété, sans toutefois se préoccuper de la situation.

[35] À l'été 2009, avant la fin de la troisième année de la garantie, les Bénéficiaires constatent à nouveau la présence d'humidité au même endroit et soupçonnant un problème de drainage, le rapportent à leur compagnie d'assurances, *SSQ Assurances générales*, le 26 août 2009.[2]

[36] Le 14 septembre 2009, l'Administrateur reçoit la réclamation des Bénéficiaires.

[2] Lettre de la SSQ Assurances générales, aux Bénéficiaire, le 17 septembre 2009.

[37] Cette première réclamation ayant été reçue dans la quatrième année de la garantie, trente-sept (37) semaines après la réception du bâtiment, est rejetée au motif que le problème ne rencontre pas les critères de vices majeurs.

> *« Puisque la demande de réclamation des bénéficiaires a été reçue dans la quatrième année de la garantie, l'administrateur doit se référer à l'article 3.4 du contrat de garantie, lequel porte sur les vices majeurs. »*

[38] Cette première décision rendue le 17 février 2010 n'a pas été contestée par les Bénéficiaires mais elle permet cependant d'établir la suite des évènements.

[39] Constatant toujours la présence d'humidité et de moisissures au pied de l'escalier extérieur, c'est à la lumière des expertises qu'ils ont fait effectuer près d'un an plus tard, en août 2010, que les Bénéficiaires décident de faire une nouvelle réclamation.

[40] La deuxième décision de l'Administrateur, rendue le 1ier mars 2011, reprend exactement les motifs invoqués dans la précédente pour rejeter la réclamation à savoir :

> *« Puisque la demande de réclamation des bénéficiaires a été reçue dans la quatrième année de la garantie, l'administrateur doit se référer à l'article 3.4 du contrat de garantie, lequel porte sur les vices majeurs… »*

[41] Il y a lieu de rappeler la portée du *Règlement* tel que définie à son article 10, qui fixe des périodes d'un an, trois ans ou cinq ans durant lesquelles la garantie doit couvrir les manquements de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment, en fonction de leur gravité.

[42] Le *Règlement* définit par la suite une procédure à suivre par les bénéficiaires de la garantie à savoir que la dénonciation des problèmes découverts ou apparus ne peut excéder un délai raisonnable de 6 mois.

[43] Ainsi, les problèmes découverts à la toute fin de la période couverture de la garantie, peuvent être dénoncés dans les six premiers mois de l'année suivante selon leur gravité, soit dans la deuxième, quatrième ou sixième année.

[44] L'arbitre Dupuis[3] s'est exprimé ainsi sur ce point :

> *« 10.3° ne souffre pas d'interprétation, et ses exigences ont été observées par le bénéficiaire; cet article est source de droit et indique très clairement ce que la garantie du plan « doit couvrir », alors que le comportement du bénéficiaire y correspond.*

[3] Jacques Chouinard c. Construction Jolivar inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Claude Dupuis, arbitre, 6 octobre 2010.

Par ailleurs, l'article 18 énonce une procédure qui m'apparaît, à l'alinéa 1°, être très ambiguë.

Endosser la position de l'administrateur signifierait qu'un bénéficiaire qui découvrirait une malfaçon la dernière journée de la garantie d'un an ne pourrait bénéficier de cette dernière.

Je rappelle ci-après quelques règles d'interprétation.

Les textes introductifs contribuent à expliquer le sens et la portée du texte de loi; or, à l'article 10, l'introduction est source de droit, tandis qu'à l'article 18, l'introduction énonce une procédure.

En présence de termes imprécis ou ambigus, le texte reçoit une interprétation positive dans le sens qui convient le mieux à son objet.

Or, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a pour objet la protection du consommateur, et il serait déraisonnable d'annuler un droit en juxtaposant à un texte clair et précis un texte ambigu. »

[45] L'arbitre soussigné souscrit aux propos de l'arbitre Johanne Despatis[4] qui rappelle les deux conditions nécessaires pour que la garantie s'applique;

a) le problème doit être découvert durant la période de couverture de la garantie applicable

b) puis dénoncé dans le délai prescrit:

« En outre de la garantie applicable au moment de la réception des parties communes, le Règlement comporte trois garanties dont la durée respective est d'un an pour les malfaçons non apparentes; de trois ans pour les vices cachés; et de cinq ans pour les vices de construction. Cela dit, la présence d'une malfaçon, d'un vice caché et même d'un vice de construction n'est pas suffisante à elle seule pour ouvrir droit à un recours en faveur d'un bénéficiaire. Il faut aussi que le problème soit découvert puis dénoncé, à l'administrateur et à l'entrepreneur, et dans les délais prescrits.

Plus précisément les vices cachés sont couverts par la garantie en autant qu'ils soient découverts dans les trois ans suivant la réception et dénoncés à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable n'excédant pas six mois de leur découverte »

[46] Considérant l'historique du dossier, l'Administrateur ne répond pas à la première question que pose l'article 10 du *Règlement* à savoir quelle est la période de couverture de la garantie en fonction de la date (première,

[4] Syndicat de la copropriété des Berges du Fleuve phase 1 c. Les Propriétés Belcourt Inc. et Garantie Qualité Habitation, Johanne Despatis, arbitre, 7 janvier 2011.

deuxième, troisième ou quatrième année) de la découverte ou de la survenance de la situation dénoncée.

[47] C'est en effet cette date qui détermine si le problème doit être examiné sous l'angle des malfaçons, vices cachés ou vices majeurs et non pas la date de réception de la réclamation.

[48] La deuxième condition qui détermine si la garantie s'applique ou non, est le respect du délai de dénonciation imposé aux Bénéficiaires par le *Règlement.*

[49] L'Administrateur n'a pas mis en cause ce délai pour rendre sa décision.

[50] L'Administrateur ne peut donc, à priori, statuer que le problème dénoncé doit rencontrer les critères du vice majeur sans d'abord analyser ces deux conditions.

[51] Dans les circonstances, l'arbitre n'a pas, à ce moment-ci, à trancher la question, à savoir si le problème dénoncé rencontre les critères du *vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol* au sens de l'article 2118 du Code civil qui se lit ainsi :

> ***2118.*** *À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.*

DÉCISION

[52] L'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient (art. 116).

[53] À titre d'Arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (art. 107) à trancher tout différend découlant de l'application du plan de garantie.

[54] La décision doit prendre appui sur le texte du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

[55] Suivant l'appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, le Tribunal est d'avis que la décision de l'Administrateur est mal fondée car elle prend appui sur la date de réception de la réclamation et non sur la période de couverture de la garantie conformément à l'article 10 du *Règlement*.

[56] En vertu de l'article 123 du *Règlement*, l'arbitre doit statuer sur les coûts d'arbitrage :

> *« 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 :

[57] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

[58] **RETOURNE** le dossier à l'Administrateur pour l'émission d'une nouvelle décision, dans les 60 jours de la réception de la décision du Tribunal;

[59] **RÉSERVE** les recours des parties sur cette nouvelle décision et conserve compétence pour en disposer, le cas échéant.

[60] **DÉCLARE** que les frais de cet arbitrage à ce jour sont à la charge de l'Administrateur.

Guy Pelletier, Arbitre