

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, Loi sur le bâtiment, Lois refondues
du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

Chantal Beaudoin et Mathieu Brassard
Bénéficiaires

Et

Madeco Royal Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie Qualité Habitation («GQH»)
Administrateur

N° dossier Garantie : 47695-3024

N° dossier GAMM : 2010-19-002

N° dossier Arbitre : 13 185-62

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Mathieu Brassard et Monsieur Gilles Brassard
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Jean Picard, ing.
Pour l'Administrateur :	Me Avelino De Andrade
Date(s) d'audience :	Le 22 août 2011
Lieu d'audience :	Au domicile des Bénéficiaires
Date de la décision :	Le 12 septembre 2011

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES ET DES PIÈCES, VISITÉ LES LIEUX, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DE TOUTES LES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

1. LA DEMANDE D'ARBITRAGE

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage des Bénéficiaires concernant une décision de l'Administrateur (signée par Denis Robillard, T.P.) datée du 17 mars 2010 (« Décision ») (Pièce A-5).

[2] La Décision portait sur dix points dont se plaignaient les Bénéficiaires. La demande d'arbitrage datée du 13 avril 2010 demande la révision de six points, à savoir les points 1, 2, 4, 8, 9 et 10.

2. LES FAITS ET LES PROCÉDURES DE L'INSTANCE ARBITRALE

[3] Une correspondance datée du 12 novembre 2010 fixait une première audition à la résidence (ci-après «Propriété») des Bénéficiaires pour le 15 mars 2010. Les Bénéficiaires, les représentants de l'Entrepreneur et le soussigné étaient présents au domicile des Bénéficiaires à cette date. Cependant, un imbroglio de nature administrative a empêché la présence des représentants de l'Administrateur. L'avocat de l'Administrateur a présenté par téléphone une demande de remise qui a été accordée par le soussigné, celui-ci ayant jugé que la cause de l'erreur était excusable et qu'il était nécessaire d'assurer la présence et le respect des droits de l'Administrateur. Une lettre aux parties datée du 14 juin 2011 reportait l'audition au

22 août 2011. L'audition a eu lieu chez les Bénéficiaires et comprenait une visite des lieux et un examen physique de chaque point en litige. Les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur ont pu présenter leur preuve respective.

[4] L'Administrateur a produit les pièces suivantes qui sont dans le Cahier des pièces de l'Administrateur :

A-1 Copie de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires adressée au GAMM datée du 13 avril 2010;

A-2 Copie du formulaire d'inspection préreception daté du 21 septembre 2007;

A-3 Copie d'une liste des déficiences datée du 21 septembre 2007;

A-4 Copie du contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de maison neuve daté du 27 avril 2007;

A-5 Copie du rapport d'inspection et de la Décision de l'Administrateur datés du 17 mars 2010;

A-6 Copie d'une lettre des Bénéficiaires datée du 21 octobre 2009.

[5] À l'audition, l'Administrateur a déposé deux pièces additionnelles, à savoir :

A-7 Lettre datée du 14 juillet 2009 des Bénéficiaires qui a été annexée à la lettre des Bénéficiaires datée du 21 octobre 2009.

A-8 État de compte et feuille d'ajustement datés du 20 septembre 2007.

[6] De plus, les Bénéficiaires ont déposé en preuve une nouvelle version de la pièce A-3. Cette pièce est cotée B-1.

Point no. 1 « Fissures sur fondation »

[7] Il y a certaines fissures dans la fondation de la Propriété dont une qui a fait l'objet de réparations. La preuve ne révèle aucune fissure entraînant une infiltration d'eau. L'Administrateur invoque deux motifs de rejet: l'exclusion relative au comportement normal des matériaux (Article 6.7.2 du contrat de garantie (Pièce A-4)) et l'absence d'avis dans un délai raisonnable depuis la découverte. Le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'aucun vice n'a été établi selon la preuve. De plus, le délai mentionné n'a pas été respecté. Après l'examen de la preuve, ces moyens de rejet paraissent bien fondés.

Point no. 2 « Raccord de chauffe-eau »

[8] Le contrat de construction prévoyait la présence de trois chauffe-eau de capacité de 60 gallons. Suite aux discussions entre les parties, un des chauffe-eau a été changé pour un modèle de 40 gallons. Lors de l'achat, les Bénéficiaires ont obtenu un crédit au montant de 600\$ pour ce changement (Pièce A-8). Les Bénéficiaires plaident qu'ils ont eu une entente verbale avec un représentant de l'Entrepreneur, Christian Grothé, à l'effet qu'un troisième chauffe-eau d'une capacité de 60 gallons allait tout-de-même être installé et que le branchement électrique requis serait effectué sans frais. Il n'y a aucune preuve écrite au sujet d'une telle entente. Or, la preuve est à l'effet qu'il n'y a aucune violation des règles de l'art quant à l'état actuel de la situation.

[9] Dans sa Décision, l'Administrateur a rejeté cette demande faute de preuve adéquate de l'existence d'une telle entente et faute de respecter le délai de dénonciation de 6 mois de la découverte du problème.

[10] Premièrement, il faut dire qu'une entente verbale particulière hors le plan de garantie ne tombe pas sous la compétence du Tribunal d'arbitrage. Deuxièmement, les motifs de défense invoqués par l'Administrateur paraissent bien fondés. Il n'y a pas lieu d'intervenir.

Point no. 4 « Bain endommagé à l'étage »

[11] Les Bénéficiaires se plaignent d'un dommage physique au bain à l'étage, qui a fait l'objet de réparations par le fournisseur de services de l'Entrepreneur. Il paraît que juste avant la vente, un ouvrier aurait laissé tomber un outil qui a égratigné le fond du bain. Les Bénéficiaires ne l'ont pas remarqué lors de la prise de possession et ils plaident que l'intérieur de la Propriété n'avait pas été nettoyé à ce moment. Les Bénéficiaires l'auraient remarqué dans les jours suivants la prise de possession. Aucune réserve à ce sujet n'a donc été faite dans les documents de réception.

[12] L'arbitre confirme que le dommage existe et est visible mais non majeur. Lors de l'audition, l'Entrepreneur s'est engagé à envoyer le fournisseur pour refaire son travail. Le Tribunal d'arbitrage prend acte de cette offre. L'Administrateur a rejeté ce point au motif que les Bénéficiaires ont omis de le dénoncer à l'Administrateur dans les 6 mois de sa découverte.

[13] La seule preuve de ce problème au dossier de l'Administrateur est une lettre datée du 29 octobre 2009 (Pièce A-6), soit presque deux ans après la découverte dudit dommage. Le Tribunal d'arbitrage ne voit pas de motif pouvant justifier une révision de la Décision sur ce point.

Point no. 8 « Rampe droite de l'escalier avant »

[14] Les Bénéficiaires se plaignent que la rampe du côté droit de l'escalier avant est branlante. Le tribunal d'arbitrage a pu constater ce fait. Les Bénéficiaires admettent qu'ils ont constaté ce problème en octobre 2007. Pourtant, ils n'ont dénoncé ce problème à l'Administrateur que deux ans plus tard, soit en octobre 2009 (Pièce A-6). Ainsi, l'Administrateur invoque le défaut d'envoyer un avis dans un délai raisonnable, soit dans les 6 mois de la découverte de la déficience. Le Tribunal d'arbitrage ne voit pas de motif pouvant justifier une révision de la Décision sur ce point.

Point no. 9 « Cage d'escalier de la façade du sous-sol »

[15] Les Bénéficiaires se plaignent que la pente de la dalle de béton à l'entrée du sous-sol de la propriété n'est pas conforme aux règles de l'art et cause une accumulation d'eau qui stagne pendant l'été et se transforme en glace pendant l'hiver. Le soussigné a pu constater ce problème lors de la visite des lieux. L'eau de pluie s'accumule effectivement au coin et ne s'évacue pas vers le drain qui est distant de plusieurs pieds.

[16] L'inspecteur-conciliateur a pu, lors de sa visite précédant son rapport, confirmer l'existence de la pente non conforme aux règles de l'art. L'Administrateur avait compris, lors de la rédaction de la Décision, que ce problème avait uniquement fait l'objet d'une dénonciation verbale tardive communiquée lors de sa visite. Cependant, lors de l'audition, les Bénéficiaires ont produit un nouveau document qui est une annexe du Formulaire d'inspection pré-réception, soit la Pièce B-1. Toutes les parties reconnaissent qu'il s'agit d'un document authentique qui a été complété par le représentant dûment autorisé de l'Entrepreneur et par les Bénéficiaires. En effet, il est admis que l'écriture sur le formulaire par rapport à la « Description des déficiences » est celle du représentant de l'Entrepreneur chargé d'effectuer la pré-réception par l'Entrepreneur, à savoir Monsieur Christian Grothé. Le représentant de l'Entrepreneur à l'audition, Monsieur Jean Picard, ingénieur, reconnaît que ces points additionnels ont été effectivement ajoutés par M. Grothé au formulaire. Les Bénéficiaires ont constaté cette déficience avant de signer l'acte notarié le 5 octobre 2007.

[17] L'Administrateur a donc refusé ce point car il n'y a aucune dénonciation écrite de l'Administrateur dans les 6 mois de la découverte dudit problème.

[18] Cependant, lors de la rédaction de sa Décision, l'inspecteur-conciliateur n'avait pas en sa possession la Pièce B-1. Ce document contient la précision suivante par rapport à la liste des déficiences reconnues par l'Entrepreneur comme devant être corrigées: « Pente à refaire balcon avant terrasse ».

[19] Or, cette réserve écrite d'un commun accord suffit pour préserver les droits des Bénéficiaires pour ce travail correctif. Selon l'économie et les dispositions claires du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ et le plan de garantie applicable, les Bénéficiaires n'avaient pas d'obligation de dénoncer une deuxième fois par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur des déficiences et travaux déjà indiqués à parachever ou à corriger lors de la réception du bâtiment.

[20] Selon le témoignage des Bénéficiaires, ils ne peuvent pas confirmer la date précise de ces ajouts à la liste des déficiences (Pièce A-3), mais mentionnent que c'était après l'établissement de la liste initiale et a suivi cette dernière de quelques jours, voire quelques semaines. Ainsi, cette liste plus complète a été finalisée en toute vraisemblance avant la prise de possession juridique et le transfert de propriété effectué lors de la vente notariée le 5 octobre 2007.

[21] Selon le soussigné, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ont clairement reporté la « réception du bâtiment » aux fins de l'application de la garantie à la finalisation de la liste de déficiences. Rien dans le Règlement ne s'oppose à effectuer la prise de possession ou la réception en deux étapes si les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, soit les personnes impliquées dans cette opération, expriment leur intention claire de procéder ainsi.

¹ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, R.R.Q., c. B.1.1, r. 0.2 (ci-après le « Règlement »)

[22] À tout événement, il nous paraît répréhensible en l'espèce que les Bénéficiaires puissent se faire assurer par l'Entrepreneur que certaines déficiences étaient ajoutées à la liste de travaux à parachever et donc qu'aucune dénonciation subséquente n'était requise de leur part pour conserver leur droit à la réalisation de ces travaux, pour apprendre plus tard, après les faits et l'expiration des délais, qu'un deuxième avis de dénonciation leur était nécessaire à cette fin.

[23] Ainsi, dans la mesure requise, le Tribunal d'arbitrage fait appel à l'article 116 du *Règlement* et son pouvoir de fonder sa décision sur l'équité.

[24] Le Tribunal d'arbitrage ordonne donc à l'Entrepreneur, et à défaut, à l'Administrateur, de réaliser selon les règles de l'art les travaux requis pour corriger le problème identifié au Point 9.

Point no. 10 « Comptoirs de cuisine »

[25] Les Bénéficiaires se plaignent d'un mouvement des comptoirs de cuisine aux trois unités du bâtiment. En premier lieu, suite aux réparations effectuées, ce problème a pratiquement disparu. Les Bénéficiaires avaient craint que cela soit lié à un problème de fondation. L'Entrepreneur et l'Administrateur affirment plutôt qu'il s'agit d'un problème mineur lié aux changements d'humidité.

[26] Devant l'absence de preuve de la thèse contraire (à savoir un problème sérieux), le Tribunal d'arbitrage ne voit pas de motif à réviser le rejet par l'Administrateur de ce point.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE partiellement la demande d'arbitrage;

ORDONNE à l'Entrepreneur de réaliser les travaux mentionnés au Point 9 de la présente sentence arbitrale, et ce, dans les trente jours de la réception de la présente sentence. Si des conditions climatiques le requéraient, ce délai peut être prolongé pour une période additionnelle de huit mois.

À défaut par l'Entrepreneur de faire les travaux dans ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur de les réaliser dans les 30 jours suivants;

Étant donné que les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur au moins un point, le Tribunal d'arbitrage **ORDONNE** à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage de la présente instance.

(s) Jeffrey Edwards
Me Jeffrey Edwards, arbitre