

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier no : GAMM : 2013-13-003
QH : Dos : 58614-5043

ENTRE:

STÉPHANE GAULIN

(ci-après la « Bénéficiaire »)

ET :

**9179-5211 QUÉBEC INC. /
CONSTRUCTION DU PATRIOTE**

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC
INC.**

(ci-après l'« Administrateur »)

DEVANT L'ARBITRE :

Me Jean Doyle

Pour le Bénéficiaire
Pour l'Administrateur
Pour l'Entrepreneur

Monsieur Stéphane Gaulin
Me François-Olivier Godin
Me Hugo Lafrenière

Date d'audience
Date de la sentence

3 décembre 2013
18 février 2014

SENTENCE ARBITRALE

JDY-1500-007-GAMM

MANDAT

Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 18 avril 2013.

L'audition de la cause s'est déroulée le 3 décembre 2013, chez le Bénéficiaire et suite à une visite des lieux, le tout en présence des intervenants suivants :

- Monsieur Stéphane Gaulin, Bénéficiaire
- Me Hugo Lafrenière, procureur du Bénéficiaire
- Me François-Olivier Godin, procureur de l'Administrateur
- Monsieur Martin Gignac, représentant de l'Administrateur et conciliateur

Le cahier de pièces de l'Administrateur n'est pas contesté.

L'Entrepreneur était absent et, selon l'information reçue par les procureurs de l'Entrepreneur, en date du 24 avril 2013 et tel que reconnu par les procureurs des parties en présence, l'Entrepreneur a été quittancé par La Garantie Qualité Habitation à l'égard de l'immeuble visé par le présent arbitrage.

Il n'y a aucune objection préliminaire quant à la compétence du Tribunal et, la juridiction de l'arbitre est, par conséquent, confirmée.

Le soussigné statue d'emblée sur deux points subsidiaires :

- a) Sur l'objection formulée par le procureur de l'Administrateur quant à la réceptivité du rapport d'expert déposé par le Bénéficiaire, compte tenu de l'absence de ce dernier à l'audience, le Tribunal maintient ladite objection et ne prendra pas connaissance dudit rapport.

- b) Le Tribunal ne tiendra pas compte non plus des sommes déjà avancées par l'Administrateur pour les travaux effectués à la propriété du Bénéficiaire, ni si le plafond de garantie est atteint ou non au moment de l'audience.

LE RECOURS

1. La présente sentence décide du recours institué par le Bénéficiaire monsieur Stéphane Gaulin, à l'encontre d'une décision rendue par le conciliateur de Qualité Habitation, monsieur Martin Gignac, datée du 26 mars 2013.
2. La contestation de la décision de l'Administrateur et la demande d'arbitrage sont présentées en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après appelé *Le Règlement*.

Trois éléments de la décision rendue le 26 mars 2013 sont contestés et intitulés comme suit :

« FENÊTRES À BATANTS : MÉCANISME »

« TOITURE : FIXATION »

« ÉVENT DE PLOMBERIE : ÉTANCHÉITÉ »

1. FENÊTRES À BATTANTS : MÉCANISME

« Le Bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (lors de notre visite des lieux du 15 août 2012), la situation suivante :

- *Le mécanisme des fenêtres à battants ne fonctionne pas, soit l'ouverture et la fermeture.*

N'ayant pas été découverte dans l'année suivant la prise de possession de l'unité résidentielle et dénoncée, par écrit, à l'Entrepreneur et à La Garantie Qualité Habitation par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché au sens de l'article 2103 du Code civil du Québec (article 6.4.2.4. du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre visite des lieux, ce point ne peut être considéré comme un vice caché.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

Monsieur Stéphane Gaulin relate que, suite à la prise de possession de sa propriété le 28 novembre 2008, des travaux importants furent entrepris.

Le conciliateur, monsieur Gignac, a repris le dossier de son prédécesseur à l'été 2012 et les deux rencontres reconnues de ce dossier, tant par monsieur Gaulin que par monsieur Gignac, ont eu lieu au mois d'août 2012 et au mois de novembre 2012.

Des travaux étaient alors en cours, tel que spécifié précédemment, suite à des recommandations antérieures de l'Administrateur.

Monsieur Gaulin soutient que les fenêtres ont été remplacées fin 2011 – début 2012 parce qu'elles avaient été mal installées. Des vis de fixation étaient apparentes un peu partout.

Il a, par la suite, constaté que le mécanisme d'ouverture/fermeture des fenêtres fonctionnait mal vers la fin avril début mai 2012. Donc plus de trois ans après la réception de l'immeuble.

Puisque des travaux parrainés par l'Administrateur étaient en cours, il n'a pas cru bon dénoncer par écrit ce nouveau défaut. C'est lors de la visite de monsieur Gignac, en août 2012, que le Bénéficiaire a révélé cette problématique et monsieur Gignac lui aurait alors manifesté qu'il s'occuperait du problème et que le tout serait éventuellement réparé.

Il fut question à nouveau du problème de mécanisme avec l'engrenage des fenêtres, lors de la rencontre suivante avec monsieur Gignac, en novembre 2012.

A ce moment, selon monsieur Gaulin, l'Entrepreneur n'était plus au dossier, puisque pratiquement en faillite et poursuivi en justice par l'Administrateur, sur la base des malfaçons rencontrées et du cautionnement donné par son président.

Cette partie accessoire du dossier fut réglée entre Les Maisons du Patriote, monsieur Stéphane Lemieux, et l'Administrateur (Garantie Qualité Habitation).

Il apparaît donc que l'Administrateur a été dûment avisé de la problématique rencontrée avec les fenêtres, sinon par écrit, du moins de vive voix.

Lors de son témoignage, plus tard, monsieur Gignac confirmera que le problème de fenêtres lui fut dénoncé à l'été 2012, alors qu'il visitait « ce chantier » aux deux semaines, pendant les travaux mentionnés plus haut.

De nombreuses décisions rendues par les tribunaux de toutes instances reconnaissent, en toutes matières, que dans la mesure où la preuve est manifeste à l'effet que le débiteur d'une obligation a été formellement avisé avec suffisamment de précision, l'« écrit » n'est alors plus nécessaire, celui-ci ne servant qu'à faire preuve que l'avis a été donné conformément à l'obligation fondamentale du créancier de ce faire. Dans les circonstances actuelles, monsieur Gignac fut avisé et pouvait enquêter facilement.

Par ailleurs, l'action en justice, intentée antérieurement et réglée par quittance de l'Administrateur à l'Entrepreneur, amène le Tribunal à considérer superflu tout avis qu'aurait pu ou dû envoyer le Bénéficiaire à l'Entrepreneur.

Quant au délai raisonnable, mais tout au plus de six mois prévu à l'article 10 paragraphe 5 du Règlement, que doit donner le Bénéficiaire, celui-ci a été respecté, puisque le problème posé par le mécanisme des fenêtres a été constaté au printemps 2012, (avril/mai) et que ce constat a été dénoncé à monsieur Gignac au mois d'août suivant.

Selon le Bénéficiaire, ce n'est que lors de la réception du rapport de conciliation signé par monsieur Gignac qu'il a alors compris que la correction au mécanisme des fenêtres ne serait pas prise en charge par l'Administrateur.

Monsieur Gaulin n'était pas présent à aucun moment pendant le changement des fenêtres allégué et ne présente aucun bon de travail ou facture ou constat quelconque de quelque Entrepreneur ou sous-traitant que ce soit faisant preuve du changement des fenêtres. Curieux!

D'autre part, monsieur Gignac témoigne à l'effet qu'il n'a lui-même ou un de ses prédécesseurs représentant l'Administrateur, commandé, recommandé, ou payé quelque facture que ce soit pour le changement des fenêtres. La seule problématique apparaissant au dossier de l'Administrateur et prouvé formellement est la présence de vis d'ancrage des fenêtres qui a dû être corrigée, ainsi que le calfeutrage desdites fenêtres.

Aucun entrepreneur ou sous-traitant n'est entendu.

Le Tribunal doit donc constater qu'il n'y a aucune preuve tangible au dossier, quant au changement des fenêtres à l'automne 2011 ou printemps 2012.

Force est de fonder la présente réflexion sur la seule preuve prépondérante que les fenêtres, dont le mécanisme fait défaut, comme le soussigné a pu le constater lors de sa visite de la propriété, sont originales et contemporaines à la construction du bâtiment.

Il y a alors lieu de déterminer, compte tenu de la prise de possession de l'immeuble le 28 novembre 2008, que lors de la dénonciation du problème en août 2012, plus de quatre années s'étaient écoulées depuis la prise de possession. Que les fenêtres aient été chargées ou non.

Le Tribunal doit analyser la problématique des fenêtres au regard du paragraphe 5 de l'article 10 du règlement qui se lit comme suit :

« La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2128 du Code Civil, qui apparaissent dans les cinq 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 six mois de la découverte ou survenance du vice ou en cas de vice ou de perte graduelle, de la première manifestation ».

Le soussigné a déjà, plus tôt, traité de la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Cependant, il y a lieu de tenir compte de l'article 2118 du code civil, qui se lit comme suit :

« A 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 réalisations de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol »

Dans leur ouvrage sur La Responsabilité civile, 7^e édition, l'Honorable Juge Jean-Louis Baudoin et le professeur Patrice Deslauriers¹ mentionnent aux pages 257 et suivantes que :

«2-273, Extension – La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage¹⁹⁹. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination²⁰⁰. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime²⁰¹. D'après une décision récente, on ne doit pas confondre le concept de limitation ou perte d'usage envisagé dans le contexte de la responsabilité légale des constructeurs avec celui de perte de jouissance utilisé dans le domaine des assurances, Il y a donc une distinction à faire entre la perte du bien

¹ La Responsabilité civile, 7^e édition, l'Honorable Juge Jean-Louis Baudoin et le professeur Patrice Deslauriers Vol II, ed. Yvon Blais, 2007

lui-même, telle qu'envisagée par le régime légal et la simple perte de jouissance de ce dernier²⁰². Ainsi en sera-t-il de celui qui, ayant causé la perte de l'ouvrage, fait en sorte que ce dernier doive être reconstruit²⁰³.

2.274 – Perte partielle – En cas de perte partielle, la jurisprudence, en pratique, se montre relativement sévère. Elle exige que celle-ci soit grave et sérieuse²⁰⁴ et refuse de considérer comme rentrant dans cette catégorie de simples dégradations mineures qui ne compromettent ni la solidité globale de l'ouvrage, ni la solidité d'une partie importante de celui-ci, ni son utilisation normale ou sa destination²⁰⁵. Ainsi, une toiture qui coule et endommage sérieusement l'immeuble a été considérée comme provoquant une perte partielle²⁰⁶. La charge de la preuve à laquelle le propriétaire doit faire face est donc plus importante. »

Dans une sentence rendue par notre collègue, Me Michel A. Jeannot, arbitre dans un dossier entre SDC Jardins de Grenoble (3 683 432) et 9232-6941 Québec Inc. (Habitation Classique) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CAC no : SH-120903-NP, celui-ci, au paragraphe 164 et suivants, s'attarde à la notion du vice de construction, au sens du règlement sur le Plan de garantie des bâtiments neufs et, après avoir analysé la jurisprudence citée par les parties, décide, comme suit, au paragraphe 172 de sa décision ci-haut mentionnée et datée du 23 novembre 2012 que :

« Un vice de conception ou de construction peut s'intégrer à la définition de vice caché, quoique le terme « vice » ne corresponde pas à la même notion juridique; le vice de 1726 C.c.Q. est fondé sur l'usage du bien alors que celui de 2118 C.c.Q. est évalué par rapport au risque de la perte du bien ou du risque d'un « danger pour la vie de l'homme en société ». Cette perte n'a pas à être totale, elle peut être partielle, potentielle ou elle peut même être de nature à rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné. »

Tel que précédemment mentionné, dans la présente instance, relative au défaut du mécanisme des fenêtres, il y a lieu d'appliquer la notion de vice manifesté à l'article

2118 C.c.Q. et force est de conclure que, dans le présent cas, il n'y a aucun risque de perte du bien ou de risque d'un « danger pour la vie de l'homme en société ».

Dans une autre instance soumise au Tribunal, impliquant le Syndicat de la Copropriété des Habitations Henri-Deslongchamps et La Garantie des Immeubles résidentiels de l'APCHQ et Gestion Giovanni Scalia Inc., GAMM No : 2005-12-007-02, notre collègue, Me Johanne Despatis, soulignant certains passages de Argonal Inc. c. Sector Barbacki Shemie et Associés Ltée, la Cour Supérieure concluait comme suit :

« [23] La notion de « perte » [...] doit donc recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tous dommages sérieux subis par l'ouvrage immobilier.

[24] [...], il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer que le défaut de construction constituait un vice important et sérieux qui risquait de nuire à la solidité et à l'utilité du bâtiment, c'est-à-dire une perte potentielle. La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

[31] Ainsi, il s'agit de voir, si en l'espèce, le Bénéficiaire a démontré de manière prépondérante la présence d'un vice de construction, i.e. d'un problème grave susceptible d'entraîner la perte de l'ouvrage.

[32] La jurisprudence n'exige pas que l'édifice s'écroule pour qu'il y ait perte de l'ouvrage au sens du Code civil du Québec. La présence d'un danger sérieux susceptible d'entraîner une perte potentielle de l'ouvrage ouvre droit à la protection. En somme, on dira qu'il y a perte de l'ouvrage lorsqu'est démontré un vice de construction grave propre à affecter la solidité de l'ouvrage. »

Dans la présente instance, il nous est imposé de conclure que le fonctionnement difficile du mécanisme d'ouverture et de fermeture des fenêtres ne peut constituer une perte,

même dans son sens le plus large, selon l'interprétation, faite par les tribunaux, de l'article 2118 C.c.Q.

Monsieur Gignac, dont l'expérience dans le domaine de la construction remonte à plus de trente ans, témoigne aussi à l'effet que, puisque les fenêtres à l'étage supérieur ainsi que les fenêtres au sous-sol fonctionnent correctement et que seules les fenêtres au rez-de-chaussée posent un problème, qu'il s'agit probablement du résultat de la pression sur les fenêtres découlant de la nature même du type de construction pièce sur pièce. Cette difficulté ne résulte pas d'une malfaçon de l'Entrepreneur et ne fait, par conséquent, pas l'objet d'un élément garanti par le règlement.

Le Tribunal entérine, par conséquent, la décision du conciliateur, quant à la problématique des fenêtres à battants : mécanisme rendu le 26 mars 2013.

2. TOITURE : FIXATION

Le Bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (par téléphone lors de notre visite du 20 novembre 2012) la situation suivante :

- Ils manquent des vis à la toiture de tôle en façade du bâtiment.

Compte tenu que le point était décelable lors de la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, il aurait fallu, pour être considéré par La garantie Qualité Habitation, qu'il soit dénoncé à la prise de possession.

De plus n'ayant pas été découvert dans l'année suivant la prise de possession de l'unité résidentielle et dénoncé, par écrit, à l'Entrepreneur et à La garantie Qualité Habitation par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché au sens de l'article 2103 du Code civil du Québec (article 6.4.2.4. du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre visite des lieux, ce point ne peut être considéré comme un vice caché.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

S'il est vrai que ce point était techniquement décelable lors de la prise de possession, le soussigné est quand même d'avis que ce défaut, était non apparent au regard d'un profane puisqu'il ne fut effectivement constaté que lors de travaux ultérieurs, au moment de la construction d'un garage, à l'arrière de la résidence, par des ouvriers bien positionnés et dont l'œil avisé a décelé ce manque.

Cependant plus de quatre années se sont écoulés entre le moment de la prise de possession et la dénonciation de ce défaut, il y a donc lieu d'appliquer le paragraphe 5, de l'article 10 du règlement, qui se lit comme suit :

« La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2128 du Code Civil, qui apparaissent dans les cinq 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 six mois de la découverte ou survenance du vice ou en cas de vice ou de perte graduelle, de la première manifestation ».

Considérant toute la discussion relative à l'application du paragraphe 5 du règlement discuté plus haut, le Tribunal entérine la décision du conciliateur qui concluait comme suit :

« La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

3. EVENT DE PLOMBERIE : ÉTANCHÉITÉ

« Le Bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (par téléphone lors de notre visite du 20 novembre 2012) la situation suivante :

- L'étanchéité de la sortie de l'évent de plomberie a été mal exécutée.*

Lors de notre visite des lieux, nous n'avons constaté aucun cerne et moisissure au plafond qui laisserait présager un manque d'étanchéité de l'évent de plomberie et pour laquelle situation nous considérons normale et conforme.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

Dans le cadre de son témoignage, monsieur Gaulin a soulevé le problème de l'évent. Il a pris des photos qui sont fort utiles pour voir ledit événement sur la toiture, tel que nous pouvons d'ailleurs le constater, à l'onglet 2, du cahier de pièces de l'Administrateur, en page 4 du rapport de conciliation.

Selon monsieur Gaulin, le capuchon visible sur la photo devrait être dans un angle de pente semblable à la toiture et, selon lui, en plus, nous pouvons constater un problème avec le joint d'étanchéité entre le capuchon d'évent et la toiture. Aucun expert n'est entendu.

Monsieur Gaulin rapporte qu'au printemps 2012, à la suite d'une infiltration d'eau importante par ledit événement, il a fait venir un plombier qui a refait le joint d'étanchéité. Depuis ce temps, plus aucune infiltration ne s'est produite.

Il apparaît donc que l'on doit constater l'étanchéité parfaite du joint actuel et que le problème est maintenant réglé.

Il n'y a donc plus de problème, pas de dommage subséquent. L'Administrateur ne doit procéder à aucune correction, les travaux correctifs, lesdits travaux correctifs ayant déjà été effectués par le Bénéficiaire.

Le Tribunal entérine la décision de l'Administrateur apparaissant au rapport du conciliateur, en date du 26 mars 2013, et qui se lit comme suit :

« Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

Compte tenu des dispositions de l'article 123 du règlement, tenant compte des travaux effectués par le Bénéficiaire dans le but de corriger certains éléments soumis à l'appréciation du Tribunal d'arbitrage, le Tribunal ordonne le partage des frais d'arbitrage en égales parts entre l'Administrateur et le Bénéficiaire.

DÉCISION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- **REJETTE** la demande du Bénéficiaire quant aux points 1, 2 et 3 de la décision du conciliateur du 26 mars 2013.

- **MAINTIENT**, la décision de l'Administrateur et du conciliateur du 26 mars 2013.

- **LE TOUT** avec frais à être partagés également entre l'Administrateur du plan de garantie et le Bénéficiaire.

MONTRÉAL, le 18 février 2014

Jean Doyle, avocat
Arbitre

JDY-1500-007-GAMM