

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

Sonia Fittante et Benoit Imbeault
Bénéficiaires

Et

Groupe Immobilier JAD Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie Abritat Inc.
Administrateur

N° dossier Garantie : 508390-1

N° dossier GAMM : 2011-10-012

N° dossier Arbitre : 13 185-83

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour les Bénéficiaires :	Madame Sonia Fittante et Monsieur Benoit Imbeault
Pour l'Entrepreneur :	
Pour l'Administrateur :	Me Élie Sawaya
Date(s) d'audience :	Le 15 février 2012
Lieu d'audience :	Au domicile des Bénéficiaires
Date de la décision :	Le 8 mars 2012

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 Marie-Pier Germain, architecte) rendue le 17 octobre 2011 (Pièce A-15). Nous remarquons qu'aucun représentant de l'Entrepreneur ne s'est présenté lors de l'inspection par la représentante de l'Administrateur. Toutes les parties ont été dûment convoquées à l'audition qui a eu lieu à la résidence des Bénéficiaires. L'Entrepreneur ne s'est pas présenté à l'audition à laquelle une visite des lieux était intégrée.

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

[2] Les pièces produites au dossier par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1 : Contrat préliminaire en date du 23 janvier 2008;

A-2; Contrat de garantie en date du 23 janvier 2008;

A-3 : Annexe 1 en date du 23 janvier 2008;

A-4 : Annexe parachèvement en date du 23 juin 2008;

A-5 : Déclaration de réception en date du 15 juillet 2008;

A-6 : Avis de fin des travaux en date du 19 septembre 2008;

A-7 : Acte de vente en date du 23 juin 2008;

A-8 : (*En liasse*) Correspondance des Bénéficiaires à l'Entrepreneur en date du 8 et 31 mars 2011;

A-9 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Entrepreneur en date du mois de juin 2010;

A-10 : Demande de réclamation en date du 19 mai 2011;

A-11 : Avis de 15 jours en date du 24 mai 2011;

A-12 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Entrepreneur en date du 25 juillet 2011;

A-13 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Entrepreneur en date du 29 août 2011;

A-14 : (*En liasse*) Photographies;

A-15 : Décision de l'Administrateur datée du 17 octobre 2011;

A-16 : Demande d'arbitrage en date du 25 novembre 2011.

Les pièces produites au dossier par les Bénéficiaires sont les suivantes :

B-1 : (*En liasse*) Détail des événements;

B-2 : Facture de Les Portes Laliberté datée du 1^{er} octobre 2009;

B-3 : (*En liasse*) Photographies;

B-4 : Feuille Service Après-vente datée du 14 décembre 2011;

B-5 : CD-R comprenant document visuel;

[3] À L'audition, les Bénéficiaires ont expliqué notamment leurs découvertes progressives des problèmes, les promesses non tenues ainsi que les représentations erronées et rassurantes de l'Entrepreneur.

[4] Il nous semble utile de reproduire une partie du résumé envoyé par les Bénéficiaires lors de leur demande d'arbitrage. Le récit n'est pas contesté par l'Administrateur. Étant donné que l'Entrepreneur ne s'est pas présenté à l'audition, ce récit n'est pas non plus contesté par lui. Les Bénéficiaires exposent ce qui suit :

« Nous avons fait l'acquisition d'une résidence neuve le 23 juin 2008 dans le secteur Lachenaie (Terrebonne). Le bâtiment est de type cottage avec garage double ainsi qu'une pièce au-dessus du garage.

Lors de l'inspection finale, l'entrepreneur nous a féliciter de notre nouvelle achat et nous a dit avec assurance que s'il y avait quoi que ce soit, de communiquer avec lui pour qu'il vienne régler la situation.

Durant la première année, nous avons eu quelques problèmes au niveau de l'isolation dans l'entre toit, du robinet pour le bain ainsi qu'une infiltration d'eau au niveau du garage. À toutes ces occasions nous avons contacté l'entrepreneur et ce dernier, ou un sous contractant, venait réparer les problèmes et après, tout allait bien.

Quelques mois plus tard, la même infiltration d'eau au niveau du garage s'est produite. Nous avons alors contacter de nouveau l'entrepreneur pour lui signifier que le problème qui avait été préalablement réglé, est réapparu au même endroit mais aussi au sous-sol, adjacent au garage. Nous avons remarqué que cette fois-ci, les espaces entre les messages laissés à leur attention et les retours d'appels, s'étaient quelque peu allongés... Sois disant que les vacances d'été ont fait en sorte qu'ils ne pouvaient pas traiter notre demande avec autant de rapidité qu'ils voudraient. Devant la bonne foi de ces derniers, nous avons laissé la chance au coureur.

Plusieurs semaines se sont écoulées et plusieurs messages ont été laissés à leur attention mais aucune action concrète n'a été entreprise par l'entrepreneur.

Nous avons donc été plus tenace dans nos démarches, voir même, se stationner et attendre derrière leur véhicule attendant leur sorti des condos en construction derrière notre demeure. Ils nous ont dit qu'ils attendaient une réponse de leur ex-associé pour que ce dernier prenne les choses en main dans notre dossier. Ils nous disaient même qu'ils en avaient fait assez comme ça.... Que c'était à l'autre (l'ex associé) de prendre la relève.... Puis, on nous a donné son numéro de téléphone pour que nous aussi, nous tentions de communiquer avec lui.

Bien sur, nous l'avons joint au téléphone mais il n'était pas disponible pour venir tout de suite car son agenda était fort occupé. Il nous a dit qu'il communiquerait avec nous sous peu pour venir constater le problème. Cependant, d'autres pluies avec des vents violents se sont produites et d'autres infiltrations sont apparues.

Après quelques tentatives, nous avons eu un rendez-vous avec cet ex-associé et nous avons démontré (photos et traces d'eau) quelle était la situation. Ce dernier nous a dit qu'un spécialiste en infiltration d'eau communiquerait avec nous pour venir faire des test d'eau pour déceler les infiltrations.

Quelques semaines encore se sont écoulées avant que l'expert ne vienne faire ses tests qui se sont démontrés positifs à plusieurs endroits. Il a prit une bonne quantité de photos démontrant bien d'où l'eau pénétrait à l'intérieur. Et à notre grande surprise, il a même fait mention qu'il avait apparition de champignons (moisissure). Jugeant cette situation comme assez alarmante, nous nous sommes empressé de communiquer avec tout les associés ou ex-associés pour leur dire que cette situation avait assez durer et qu'il était temps d'agir. Nous avons 3 jeunes enfants dont un asmathique et le fait qu'il y ait apparition de moisissure, n'a rien de rassurant là-dedans pour la santé de ceux-ci. On nous a tout simplement répondu que l'hiver était à nos portes, et que tout ça se réglerait au printemps dû au froid.

Nous avons donc fait notre deuil pour ce qui est de réparer le problème avant l'hiver mais nous avons pris note qu'au printemps, nous en ferions notre priorité.

Au début du mois de mars 2011, comble de malheur, une nouvelle infiltration d'eau a fait son apparition!!! Devant cette nouvelle situation, nous nous sommes empressés de communiquer avec l'entrepreneur pour savoir quand il avait l'intention d'entreprendre les travaux pour corriger les problèmes une fois pour toute. Après plusieurs tentatives sans succès, nous avons joué au même jeu du chat et de la souris, soit, d'aller se poster derrière leur voiture jusqu'à ce qu'ils nous donnent une date

concrète pour l'exécution des dit travaux. À notre grande stupéfaction, on nous a répondu : « Je ne peux plus rien faire pour vous... Vous allez devoir contacter la garantie des Maîtres Bâisseurs. » De plus, ils nous ont dit que nous étions harcelants.

Nous avons donc entrepris les démarches avec la garantie pour que notre problème se règle une bonne fois pour toute. Seulement, après des mois d'attente, plusieurs explications données, plusieurs autres apparitions d'infiltration, prises de photos, inspection par un inspecteur de l'APCHQ... Verdict est tombé : nous ne pouvons bénéficier de la garantie cause des délais qui excèdent 6 mois entre l'apparition du problème et la dénonciation de ce dernier par écrit à l'entrepreneur et à la garantie.

Dans cette situation, nous jugeons que l'entrepreneur, qui a fait mine de bonne foi au départ en venant réparer rapidement les quelques petites anomalies, nous a par la suite laisser tombé, sachant très bien que en gagnant du temps de quelque manière que ce soit, notre délais serait passé.» (sic)

Il est également utile de reproduire ici la liste d'appels et messages principalement à l'Entrepreneur (Pièce A-16) notés par les Bénéficiaires :

26 avril 2010: Appel fait au bureau (situé sur la rue Île Morris). Message laissé à Julie secrétaire de M. André Gosselin.

28 avril 2010: Appel fait au bureau. Deuxième message laissé à Julie secrétaire de M. André Gosselin.

29 avril 2010: Appel fait par M. André Gosselin.

Été 2010: Lettre recommandé envoyé à M. André Gosselin. Attendons 10 jours. 10e journée pas d'appel de M. André Gosselin. Rejoint celui-ci sur son cellulaire.

2 Août 2010: Appel fait à M. André Gosselin. Message laissé sur boîte vocale.

9 Août 2010: Appel fait à M. André Gosselin. Message laissé sur boîte vocale.

16 Août 2010: Appel fait à M. André Gosselin et M. Daniel Gauvin. Message laissé sur boîte vocale.

18 Août 2010: Allons voir M. Marc Gosselin sur le chantier (condo en construction en arrière de chez moi fait par le même contracter). Dit qu'il va parler à son frère M. André Gosselin.

3 septembre 2010: Allons voir M. Daniel Gauvin sur le chantier. Dit que M. Joseph Trimarchi va m'appeler.

9 septembre 2010: Allons voir M. André Gosselin sur le chantier. Dit qu'il a eu mes messages mais que c'est M. Joseph Trimarchi qui va m'appeler. Dit qu'il a fait sa part, que ce n'est pas à lui à payer. Il avait un autre associée lors de la construction de ma maison. Me donne le cellulaire de M. Joseph Trimarchi.

13 septembre 2010: M. Joseph Trimarchi vient à la maison. Inspecte pendant 10 min. Dit qu'il va venir avec M. Marc Gosselin faire des test d'eau.

17 septembre 2010: Appel fait à M. Joseph Trimarchi. Pas de réponse.

21 septembre 2010: Appel fait à M. Joseph Trimarchi. Dit de l'appeler si sa coule. Va venir ou envoyer M. Marc Gosselin s'il n'est pas loin. Aviser d'un autre problème au sous-sol.

30 septembre 2010: Appel fait à M. Joseph Trimarchi. Pas de réponse.

4 octobre 2010: M. Joseph Trimarchi avisé que l'eau s'infiltré au fenêtre de salon et au niveau du sous-sol.

6 octobre 2010: Appel fait à M. Joseph Trimarchi. Pas de réponse. Message laissé.

8 octobre 2010: Appel fait à M. Joseph Trimarchi. Pas de réponse. Message laissé.

12 octobre 2010: M. Benoit Imbeault rejoint M. Joseph Trimarchi. Dit qu'il va l'appeler vendredi pour fixer rendez-vous pour samedi.

15 octobre 2010: Pas d'appel de M. Joseph Trimarchi. Réussit à le rejoindre vers 16h00. Dit qu'il va venir demain vers 15H00. Aviser du troisième infiltration d'eau au sous-sol.

19 octobre 2010: Pas de nouvelle. Appelle fait à M. Joseph Trimarchi. Retour d'appel de celui-ci à 15h00. Viendra faire le test d'eau avec M. Marc Gosselin jeudi soit le 21 octobre.

21 octobre 2010: M. Joseph Trimarchi me téléphone pour m'indiquer qu'il ne pourra pas venir faire le test d'eau dû la température. (il pleut). Va me téléphoner samedi pour me donner un autre rendez-vous.

23 octobre 2010: Pas d'appel de M. Joseph Trimarchi.

25 octobre 2010: Toujours pas de réponse de M. Joseph Trimarchi. Message laissé sur son cellulaire.

28 octobre 2010: Test d'eau fait avec mon boyau d'arrosage par M. Marc Gosselin et M. Joseph Trimarchi. Négatif. Un spécialiste de l'infiltration d'eau supposé de nous appeler, selon les dire de M. Joseph Trimarchi. Référé par celui-ci vu qu'il ne voulait pas que j'en appelle un moi-même.

1 Novembre 2010: Message laisser à M. Joseph Trimarchi. Pas de retour d'appel.

3 Novembre 2010: Une dame répond, va faire le message a M. Joseph Trimarchi.

5 Novembre 2010: Appel fait a M. Joseph Trimarchi. Il répond. Dit avoir laisser un message a son gars d'infiltration. Avec l'autre ligne appelle pour la deuxième fois le spécialiste en infiltration et appelle M. André Gosselin pour savoir la date ou ils vont venir réparé mes joints de brique. Dit qu'il va venir la semaine prochaine. M. Joseph Trimarchi me laisse le numéro de son gars d'infiltration : M. Robert Milon 514-735-7535 poste 3414.

10 novembre 2010: rendez-vous annuler avec spécialiste. Dit venir jeudi prochain.

18 novembre 2010: Inspecteur en bâtiment M. Robert Milon est venue faire test d'eau. Positif, va envoyé a M. Joseph Trimarchi le conclusion et les photos qu'il a prit.

22 novembre 2010: Appel de mon conjoint M. Benoit Imbeault à M. Joseph Trimarchi, pas de réponse

26 novembre 2010: M. Joseph Trimarchi dit qu'il va envoyé quelque un à la maison pour les réparations.

1 décembre 2010: M. Joseph Trimarchi me dit qu'il pleut et qu'il n'a pas juste ça à faire régler mes problèmes.

6 décembre 2010: M. Benoit Imbeault (mon conjoint) discute avec M. Daniel Gauvin. Lui garantie qu'il va venir en même temps que lors des réparations à faire sur son condo en construction en arrière de notre maison.

6 janvier 2011: Des travailleurs se présente sur le chantier des condos pour faire des réparations mais pas de visite chez moi.

5 mars 2011: Nouvelle infiltration d'eau. Cette fois-ci par la fenêtre de la cuisine.

7 mars 2011: Appel fait à la garantie des Maîtres bâtisseurs pour connaître les démarches à suivre pour faire une plainte face au travaux qui tarde de la part des contracteurs.

8 mars 2011: Envoie de la lettre enregistré au Habitations des Grands Prés et au Maîtres Bâtitseur.

Mi -Mars 2011: Appel fait à Joseph Trimarchi par Tommaso Fittante (père de Sonia Fittante). Discute avec celui-ci concernant les problèmes à la résidence du 38 Croissant des Champs. M. Trimarchi lui dit que M. Daniel Gauvin va communiquer avec nous. Pas de retour d'appel depuis.

31 Mars 2011: Deuxième lettre recommandé envoyé à André Gosselin et Joseph Trimarchi.

18 mai 2011: Nouvelle infiltration au salon. Situé au niveau du plafond, au-dessus de la fenêtre du salon..

(sic)

[5] Dans leur demande d'arbitrage les Bénéficiaires demandent la révision des cinq points suivants :

Point 2 : « Fenêtre dans la chambre des maîtres est trop grande et non comme aux plans »

Point 4 : « Infiltration d'eau au rez-de-chaussée à l'une des deux portes fenêtres du côté de la porte d'entrée principale »

Point 6 : « Infiltration d'eau au rez-de-chaussée, au plafond du salon »

Point 7 : « Infiltration d'eau au-dessus de la porte de garage »

Point 11 : « Infiltration d'eau par le plafond du salon près de la fenêtre »

Point 12 : « Infiltration d'eau au sous-sol et apparition de traces de moisissure »

[6] Dans sa décision (Pièce A-15) l'Administrateur ne conteste généralement pas la présence de malfaçons ou de travaux faits en violation des règles de l'art. Les points en arbitrage ont été rejetés au motif de retard par rapport aux exigences en matière des délais en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹.

Examinons chacun de ces points :

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*»)

POINT 2 : « FENÊTRE DANS LA CHAMBRE DES MAÎTRES EST TROP GRANDE ET NON COMME AUX PLANS »

[7] Les Bénéficiaires se plaignent que, en cours de construction, la fenêtre donnant dans la chambre des maîtres n'est pas comme celle prévue aux plans, soit que la fenêtre installée est d'une hauteur plus grande que celle prévue aux plans. Cette installation a requis une modification des infrastructures de la toiture au-dessus du garage, laquelle a été ajustée pour permettre l'insertion de la fenêtre. Les Bénéficiaires avaient questionné l'Entrepreneur à savoir si cette modification pouvait entraîner des problèmes relatifs à l'infiltration d'eau et l'Entrepreneur leur a assuré que ce ne serait pas le cas. Les Bénéficiaires se plaignent également qu'ils soupçonnent que cette installation particulière entraîne des problèmes d'infiltration d'eau au garage. Nous examinerons cet aspect de la plainte au Point 7.

[8] L'Administrateur a rejeté ce point au motif que les Bénéficiaires ont accepté cette modification aux plans initiaux, que le changement était connu d'eux et qu'ils l'ont accepté sans faire une réserve de droits à ce sujet. Le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec ce motif et ne voit pas de raison d'intervenir.

POINT 4 : « INFILTRATION D'EAU AU REZ-DE-CHAUSSÉE À L'UNE DES DEUX PORTES FENÊTRES DU CÔTÉ DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE »

[9] Les Bénéficiaires ont expliqué lors de l'audition que suite à la décision de l'Administrateur leur étant favorable sur un autre point (Point 1 : « Infiltration d'eau par les cadrages des fenêtres de la salle à dîner et du salon »), les travailleurs qui se sont

présentés pour la réparation requise ont également constaté le problème concernant le Point 4 et ont procédé aux travaux requis. Ainsi, leur demande étant réglée et sans objet, les Bénéficiaires ont retiré ce point.

POINT 6 : « INFILTRATION D'EAU AU REZ-DE-CHAUSSÉE, AU PLAFOND DU SALON »

POINT 11 : « INFILTRATION D'EAU PAR LE PLAFOND DU SALON PRÈS DE LA FENÊTRE »

[10] L'Administrateur avait constaté lors de sa visite la présence de coulisses de même que le trou percé au plafond par les Bénéficiaires afin de permettre à l'eau de s'écouler.

[11] Tout en admettant la présence d'un vice qui a pu causer cette infiltration d'eau, l'Administrateur a rejeté ces points aux motifs que (1) le vice a été dénoncé dans la quatrième année de protection de la garantie pendant laquelle le vice devait satisfaire aux critères d'un vice en vertu de l'article 2118 C.c.Q². et (2) le vice n'a pas été dénoncé dans les six (6) mois de la découverte.

[12] Or, eu égard à la preuve administrée et entendue par le Tribunal d'arbitrage, ces motifs de refus se sont révélés erronés. En effet, ce problème a été dénoncé à l'Administrateur le 8 mars 2011 (Pièce A-8) ce qui est reconnu par l'Administrateur dans la Décision (à la page 3). La réception du bâtiment ayant eu lieu le 23 juin 2008, cette

² 1991, c. 64, a. 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.

dénonciation a donc été reçue par l'Administrateur durant la troisième année de la garantie, ce qui comprend la protection contre les vices cachés prévue par le *Règlement*.

[13] Les autres avis (6 avril, 24 mai et 31 août 2011) ne sont que de nouvelles dénonciations du même problème. Par rapport à la dénonciation du vice dans les six (6) mois de la « découverte », il importe de souligner que l'article pertinent du *Règlement*, soit l'Article 10, alinéa 4 précise que le mot « découverte » est « au sens de l'article 1739 du *Code civil du Québec* ». Or, l'Article 1739 énonce ce qui suit : « Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue ». Selon le récit non contesté des Bénéficiaires, il est clair que le vice a été découvert de manière graduelle. Le représentant de l'Entrepreneur a faussement rassuré les Bénéficiaires à l'effet que le problème était « isolé » et même « normal » et qu'il ne se reproduirait pas. Un entrepreneur en calfeutrage a été envoyé par l'Entrepreneur et celui-ci a appliqué un joint de silicone, assurant aux Bénéficiaires que le problème était « réglé ».

[14] Lorsque le problème s'est reproduit, après beaucoup d'efforts des Bénéficiaires, l'Entrepreneur a enfin accepté d'envoyer un spécialiste en infiltration d'eau, à savoir Monsieur Robert Milon. Celui-ci est venu au mois de novembre 2011 et a découvert plusieurs sources d'infiltration d'eau. Il n'a pas remis de rapport aux Bénéficiaires. Il a dit qu'il remettrait son rapport à l'Entrepreneur pour le suivi. Les Bénéficiaires ont par la suite rejoint le représentant de l'Entrepreneur qui s'est engagé à effectuer les réparations, ce qu'il n'a jamais fait. Il nous semble clair que selon le sens de

« découverte » de l'Article 1739 C.c.Q., nous pouvons objectivement considérer que le premier moment où les Bénéficiaires ont pu apprécier la gravité et l'étendue du vice est lors de la visite de M. Milon le 18 novembre 2010, si ce n'est plus tard (étant donné qu'ils n'avaient pas reçu le rapport), et ce, malgré toute leur diligence et leur vigilance et malgré l'absence de diligence et de suivi de la part de l'Entrepreneur et ses représentations trompeuses. Ainsi, ils avaient jusqu'au 18 mai 2011 pour dénoncer le vice à l'Administrateur. Donc, la dénonciation faite le 8 mars 2011 est tout à fait à l'intérieur du délai prévu de six (6) mois.

[15] Ce problème étant clairement un vice caché, dont la cause demeure nébuleuse (peut-être que le rapport de M. Milon entre les mains de l'Entrepreneur peut la clarifier), dénoncé dans la période de protection prévue au *Règlement* contre les vices cachés et dénoncé dans le délai prescrit, le Tribunal d'arbitrage ordonnera que les travaux requis pour corriger ce point soient réalisés.

POINT 7 : « INFILTRATION D'EAU AU-DESSUS DE LA PORTE DE GARAGE »

[16] Ce point couvre deux sites d'infiltration d'eau. Une infiltration d'eau est apparue au-dessus de la porte de garage, soit la porte de droite lorsque l'on se trouve face à la maison. La cause reste indéterminée et il ne nous semble pas utile ni possible de la déterminer avec la preuve présentée. L'Administrateur rejette la réclamation des Bénéficiaires par rapport à ce dommage au-dessus de la porte de garage car la preuve n'est pas faite que le problème satisfait aux critères d'un vice majeur au sens de l'Article 2118 étant donné que le problème à cet endroit n'a été décelé que le 28 août 2010, soit

dans la quatrième année de la protection de la garantie. Le Tribunal d'arbitrage est également d'avis que ce problème ne paraît pas rencontrer les conditions d'un vice de cette nature, soit un vice qui entraîne ou entraînerait la perte probable totale ou partielle du bâtiment.

[17] Il y a ensuite des signes d'infiltration d'eau sur le mur mitoyen séparant la maison du garage et sur le plancher de ciment dans le garage à côté de ce mur. À l'audience, la question s'est posée à savoir si ce dommage et sa source pouvaient être couverts par l'annotation dans le formulaire Annexe 1 (Pièce A-4) préparée et signée lors de la prise de possession du bâtiment par les Bénéficiaires.

[18] En effet, sur ce formulaire apparaît le texte suivant : « infiltration d'eau ds [dans] garage ». Ce texte s'inscrit indubitablement dans le cadre de l'Article 10, alinéa 2 du *Règlement* obligeant l'Entrepreneur, et à titre de caution l'Administrateur, de la « réparation des vices » dénoncés au moment de la réception du bâtiment. Selon le témoignage des Bénéficiaires, l'Entrepreneur a tenté de réparer ce problème à deux reprises pendant l'été 2008. En premier lieu, l'Entrepreneur a coupé le joint à la base, remplacé une partie du papier noir et a refait le joint. En deuxième lieu, après une autre infiltration à cet endroit et des plaintes des Bénéficiaires, un maçon de l'Entrepreneur a bouché des chantepleurs³ à l'extérieur. Une troisième infiltration d'eau eut lieu à cet endroit le 28 août 2008. S'il s'agissait de la même cause que les deux infiltrations antérieures à cet endroit et étant donné que la période de prescription normale de 3 ans pour une réclamation devrait être à partir du moment où les Bénéficiaires / acheteurs

ont découvert que les premiers travaux n'ont pas réglé le problème (Article 2880 C.c.Q.⁴), le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la réclamation des Bénéficiaires pour demander la réparation de la cause de l'infiltration à cet endroit aurait été bien fondée.

[19] Cependant, compte tenu de l'appréciation de la preuve par le Tribunal d'arbitrage, le lien entre ces premières infiltrations d'eau visées par la mention sur le formulaire de réception (Pièce A-4) comme une malfaçon à réparer et l'infiltration d'eau du 28 août 2011 ne semble pas établi. En effet, à la lecture de la lettre du 29 août 2011 des Bénéficiaires (Pièce A-13) dénonçant cette troisième infiltration, il est clair que les Bénéficiaires ne font aucun lien ou référence avec les problèmes passés d'infiltration au garage. Suivant la teneur de cette lettre, les Bénéficiaires évoquent plutôt une source d'infiltration d'eau qui provient d'en haut et au-dessus de la porte de garage et de ce point élevé, coule à plusieurs endroits, dont dans le coin du mur mitoyen. Ainsi, selon la prépondérance de la preuve, nous concluons que les traces d'eau apparaissent dans ce coin viennent d'une coulisse ayant son origine au-dessus de la porte du garage. De par ce fait, ce deuxième aspect du Point 7, soit les signes d'infiltration d'eau sur le mur mitoyen séparant la maison du garage et sur le plancher de ciment dans le garage, doit suivre le même sort que le premier aspect de ce Point, soit l'infiltration d'eau apparue au-dessus de la porte de garage et il est rejeté. Tout en admettant qu'un vice a causé cette infiltration dans le garage, ce vice a été dénoncé dans la quatrième année du plan de garantie et ne satisfait pas aux critères d'un vice aux termes de l'Article 2118 C.c.Q.

³ Ouverture verticale d'écoulement des eaux dans un bâtiment.

⁴ 1991, c. 64, a. 2880. La dépossession fixe le point de départ du délai de la prescription acquisitive. Le jour où le droit d'action a pris naissance fixe le point de départ de la prescription extinctive.

Le Tribunal d'arbitrage ne modifiera donc pas la décision de l'Administrateur sur ce point.

POINT 12 : « INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL ET APPARITION DE TRACES DE MOISSURE »

[20] L'Administrateur reconnaît que ce problème, dénoncé le 8 mars 2011, l'a été dans la période de trois ans comprenant la protection contre les vices cachés en vertu du *Règlement*. Toutefois, l'Administrateur a rejeté ce point au motif que le délai de dénonciation dans les six (6) mois à partir de la découverte au sens de ce terme en vertu de l'Article 1739 C.c.Q. n'a pas été respecté. Or, avec égard pour l'opinion contraire, compte tenu de la preuve et des témoignages entendus par le Tribunal d'arbitrage, il nous paraît clair que ce motif est mal fondé en l'espèce.

[21] Le vice s'est manifesté de manière progressive. Les représentants de l'Entrepreneur ont en premier lieu minimisé, voire nié son existence en déclarant aux Bénéficiaires que ce problème était « normal »; qu'il pouvait de temps à autre se produire; et enfin en promettant d'envoyer les menuisiers qui ont procédé à des travaux mineurs présentés comme étant la solution mais qui se sont révélés plus tard inefficaces. Selon la preuve, il était clair que la première fois que les Bénéficiaires ont pu objectivement comprendre la gravité et l'étendue du problème était lors de l'examen par Monsieur Robert Milon le 18 novembre 2011. Monsieur Milon n'a pas remis aux Bénéficiaires son rapport écrit mais a fait part de ses commentaires verbaux, et ce faisant, pour la première fois, a évoqué un problème anormal et grave. La visite de M.

Milon ayant eu lieu le 18 novembre 2010, les Bénéficiaires étaient clairement à l'intérieur de leur délai de six (6) mois lorsqu'ils ont fait leur dénonciation le 8 mars 2011. Or, il est clair que le vice à l'origine de cette infiltration d'eau rencontre les critères d'un vice caché (grave, inconnu lors de la vente, non apparent lors de la vente, antérieur à la vente). Ainsi, le Tribunal d'arbitrage ordonnera que les travaux correctifs requis pour corriger les problèmes mentionnés dans ce Point soient effectués.

FRAIS D'ARBITRAGE

[22] Étant donné que les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur au moins un des points en arbitrage, l'Administrateur devra payer les frais d'arbitrage de cette instance selon l'Article 123, alinéa 2 du *Règlement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

ORDONNE à l'Entrepreneur de réaliser, conformément aux règles de l'art, les travaux correctifs requis pour éliminer les vices, malfaçons et problèmes traités dans les Points 6, 11 et 12 de la présente sentence arbitrale, et ce, dans les quarante-cinq (45) jours de la présente sentence;

À défaut par l'Entrepreneur de réaliser lesdits travaux correctifs dans le délai stipulé, **ORDONNE** à l'Administrateur de les réaliser, selon les règles de l'art, dans les quarante-cinq (45) jours suivants;

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage de la présente instance arbitrale.

(s) Me Jeffrey Edwards

Me Jeffrey Edwards, arbitre

COPIE CONFORME

Me Jeffrey Edwards, arbitre