

ARBITRAGE

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

André Desvarieux et Rolia Saintilne
Bénéficiaires

Et

Scaltec Construction Inc. (en faillite)
Entrepreneur

Et

La Garantie Habitation du Québec Inc.
Administrateur

N° dossier Garantie : 19255-2301

N° dossier GAMM : 2009-12-002

N° dossier Arbitre : 13 185-47

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour l'Administrateur :	Me Avelino de Andrade
Date d'audience :	5 août 2009
Visite des lieux :	5 août 2009
Lieu d'audience :	10 258, boul. Perras Montréal QC H1C 2H1
Date de la décision :	14 août 2009

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

1. LES FAITS

[1] Le tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage des Bénéficiaires André Desvarieux et Rolia Saintilne d'une décision intitulée Rapport d'inspection (Pièce A-2) (« Décision ») datée du 14 janvier 2009 rendue par un conciliateur nommé par l'Administrateur, Monsieur Normand Pitre.

[2] Lors de l'audition et de la visite des lieux par le tribunal d'arbitrage, le 5 août 2009, aucun des deux Bénéficiaires n'était présent sur les lieux. Le frère de la Bénéficiaire Rolia Saintilne, Gardy Métellus, s'est présenté et a expliqué aux autres parties qu'il avait l'autorisation de nous montrer les lieux. À la suggestion de M. Métellus, le tribunal d'arbitrage a pu rejoindre les Bénéficiaires par téléphone. Ceux-ci ont expliqué qu'ils étaient à Toronto et qu'ils avaient été obligés de partir en d'urgence. Dans ces circonstances exceptionnelles, le tribunal d'arbitrage a accepté que les Bénéficiaires participent à l'audition par conférence téléphonique. En ayant recours à la fonction main-libre du téléphone sur place, toutes les parties ont pu entendre et questionner les Bénéficiaires. Tous les témoignages, incluant ceux faits par téléphone, ont été pris sous serment.

[3] L'immeuble en question est sis au 10 256 à 10 258-A, boul. Perras, Montréal, Québec (« Immeuble »). Il a été construit par l'Entrepreneur Scaltec Construction Inc.,

maintenant en faillite. Les premiers propriétaires (« Vendeurs »), Monsieur Santo Sciortino et Madame Filomena Paris, ont pris possession de l'Immeuble le 1^{er} juillet 2004. C'est donc à partir de cette date que les différentes garanties prévues par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ commençaient à courir.

[4] Les Bénéficiaires ont acheté l'Immeuble des Vendeurs le 18 avril 2008 pour la somme de 556 000,00\$. L'Immeuble n'a fait l'objet d'aucune inspection préachat par les Bénéficiaires avant la vente. Selon les dires de la Bénéficiaire Rolia Saintilne, leur agent immobilier leur a dit qu'il n'était pas nécessaire de faire inspecter l'Immeuble car il était neuf et encore sous le programme obligatoire de l'Administrateur. Avant d'acheter l'Immeuble, les Bénéficiaires l'ont visité à au moins deux reprises. Chaque visite a duré environ trente minutes.

[5] Lors des visites avant l'achat, les Vendeurs ont dénoncé aux Bénéficiaires qu'une section manquait entre les deux volets coulissants de la fenêtre du sous-sol (Point n° 2) et qu'une des moustiquaires était endommagée (Point n° 4). Selon la Bénéficiaire Rolia Saintilne, les Vendeurs lui auraient dit que, étant donné que l'Immeuble était relativement neuf, ces défauts seraient couverts par le plan de garantie de l'Administrateur.

[6] Dans les jours qui ont suivi la prise de possession, les Bénéficiaires ont noté qu'il y avait de la moisissure dans la chambre froide (Point n° 1) et que l'escalier menant

¹ L.R.Q., c. B-1.1, r.0.2, ci-après le *Règlement*.

vers le logement à l'étage (Point n° 3) émettait des craquements anormaux. Les Bénéficiaires ont également noté un écoulement d'eau dans le solarium (Point n° 5). Après y avoir emménagé, le locataire du logement du sous-sol a avisé les Bénéficiaires de la présence de moisissure au sous-sol (Point n° 7).

[7] Quatre mois après l'achat, soit le 12 août 2008, les Bénéficiaires ont envoyé une plainte écrite (Pièce A-5) à l'Administrateur. Durant ces quatre mois, les Bénéficiaires ont communiqué avec les Vendeurs pour leur faire part des points non dénoncés.

2. LA QUESTION EN LITIGE

[8] La Décision du conciliateur est-elle bien fondée?

[9] Les Bénéficiaires contestent six des sept conclusions de la Décision. Seul le sixième point, à savoir le compteur électrique, n'est pas soumis à l'arbitrage.

3. ANALYSE ET DÉCISION

Point n° 1 : Moisissure dans la chambre froide

[10] Selon le conciliateur, une nouvelle finition a été ajoutée à la chambre froide par les Vendeurs. Cette affirmation n'a pas été réfutée par les Bénéficiaires. En conséquence, selon la prépondérance de la preuve, le problème de la moisissure dans la chambre froide ne tombe pas sous la protection du *Règlement* du fait que l'Administrateur n'est pas responsable de la qualité des travaux réalisés par les acheteurs (en l'occurrence, les Vendeurs) après la vente par l'Entrepreneur.

[11] De plus, même si la chambre froide n'avait subi aucune modification de la part des Vendeurs, la seule garantie qui demeure en vigueur après la troisième année de la prise de possession est celle pour le vice de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »). Il faudrait alors que le vice en question entraîne ou entraînera la perte partielle ou totale de l'immeuble. Aucune preuve n'a été administrée en ce sens.

[12] La demande de révision du Point 1 est rejetée.

Point n° 2 : Fenêtre du sous-sol

[13] La Bénéficiaire Rolia Saintilne a affirmé que les Vendeurs lui avaient déclaré que le plan de garantie de l'Administrateur allait couvrir la réparation de cette fenêtre. Cependant, les Bénéficiaires ont produit (sous objection de l'avocat de l'Administrateur) une lettre des Vendeurs (Pièce B-1) datée du 8 avril 2009 qui nie cette allégation des Bénéficiaires. Dans cette lettre, les Vendeurs affirment plutôt qu'ils n'ont aucune connaissance de ce problème. Le tribunal d'arbitrage rejette l'objection de l'Administrateur et accepte la lettre en preuve car elle est pertinente et elle offre des garanties suffisantes quant à son authenticité.

[14] Enfin, afin de bénéficier de la protection demeurant en vigueur en vertu du *Règlement*, il faut que le vice en question constitue un vice de construction au sens de l'article 2118 C.c.Q. Ce n'est nullement le cas.

[15] La demande de révision du Point 2 est rejetée.

Point n° 3 : Escalier menant au logement à l'étage

[16] Selon la prépondérance de la preuve, le fait que l'escalier craque de façon anormale ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.Q.

[17] La demande de révision du Point 3 est rejetée.

Point n° 4 : Moustiquaire

[18] Selon les propos de la Bénéficiaire Rolia Saintline, elle était au courant du problème affectant la moustiquaire avant l'achat de l'immeuble.

[19] La lettre des Vendeurs (Pièce B-1) déclare en effet que l'Administrateur a été avisé du problème. La lettre se lit en partie comme suit (p. 2) :

« Point #4 - Moustiquaire : nous désirons vous informer que le contracteur et La Garantie Qualité Habitation ont dûment été avisés dans les délais requis, par écrit, le 29 octobre 2004 et que, suite à leur inspection du 16 mars 2005, La Garantie Qualité Habitation nous avaient avisés dans leur rapport du 3 mai 2005 [sic] qu'ils avaient effectivement constaté la situation. Par conséquent, elle était et est encore responsable de corriger la déféctuosité selon leur recommandation.».

[20] Ceci est confirmé par la Demande de soumission de l'Administrateur (Pièce A-6) datée du 15 août 2006 produite par l'Administrateur laquelle énumère une liste des travaux à réaliser. L'item 22 se lit comme suit : « Fournir et installer 6 moustiquaires manquants [sic] et en réparer une endommagée à la chambre à coucher à l'étage.».

[21] Cependant, l'Administrateur plaide que ces travaux ont été faits. En effet, l'Administrateur produit un Certificat d'exécution (Pièce A-7) daté du 6 décembre 2006 signé par les Vendeurs attestant que les « travaux exécutés par l'entrepreneur sont complétés selon la soumission ». Ainsi, l'Administrateur a déjà réalisé les travaux requis à ce sujet et cela a été reconnu par les Vendeurs.

[22] En l'absence d'un droit acquis pour une réparation à venir en vertu du plan de garantie, la seule protection juridique en vertu du plan de garantie dont les Bénéficiaires peuvent se prévaloir est celle concernant un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.Q. Ce n'est pas le cas de la moustiquaire endommagée.

[23] La demande de révision du Point 4 est rejetée.

Point n° 5 : Écoulement d'eau par le solarium

[24] Selon la prépondérance de la preuve, et tel qu'indiqué dans la lettre des Vendeurs (Pièce B-1), le solarium a été installé par Solarium de Paris, et ce, à la demande des Vendeurs. N'étant pas l'œuvre de l'Entrepreneur, l'Administrateur ne peut être responsable de tout problème de qualité dont il est affecté.

[25] La demande de révision du Point 5 est rejetée.

Point n° 6 : Compteur électrique

[26] La Bénéficiaire a reconnu qu'elle n'avait fait aucune demande d'arbitrage à cet égard.

Point n° 7 : Moisissure dans le logement du sous-sol

[27] Il n'y aucune preuve au dossier quant au septième point en arbitrage. Ni le conciliateur lors de son inspection le 9 décembre 2008, ni le tribunal d'arbitrage lors de sa visite des lieux le 5 août 2009, n'a pu avoir accès au logement du sous-sol.

[28] Bien que la date de l'arbitrage ait été fixée deux mois et demi avant la date de la visite des lieux, à savoir le 20 mai 2009, les Bénéficiaires n'ont pas fait les démarches auprès du locataire pour donner accès au tribunal d'arbitrage.

[29] En raison de ce manque total de preuve, le tribunal d'arbitrage n'a pas d'autre choix que de rejeter la demande relative au Point 7.

4. FRAIS D'ARBITRAGE

[30] En vertu de l'article 123 du *Règlement* et considérant le fait que les Bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, les coûts seront partagés entre les Bénéficiaires et l'Administrateur. Le tribunal d'arbitrage condamnera les Bénéficiaires à payer la somme de 200,00\$ des frais d'arbitrage et condamnera l'Administrateur à payer le montant restant.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

CONDAMNE les Bénéficiaires, André Desvarieux et Rolia Saintilne, à payer 200,00\$ des frais d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur, La Garantie Habitation du Québec Inc., à payer le montant restant des frais d'arbitrage.

(s) Jeffrey Edwards

Me Jeffrey Edwards, arbitre