

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

ENTRE :

Allan Stringer et Micheline Stringer

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max enr.)

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 36136
N° dossier GAMM : 2009-09-006

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M ^{me} Micheline Stringer
Pour l'entrepreneur :	M. Mario Prud'homme
Pour l'administrateur :	M ^e Avelino De Andrade
Date d'audience :	21 avril 2009
Lieu d'audience :	Saint-Philippe
Date de la sentence :	25 mai 2009

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] À la suite d'une réclamation des bénéficiaires, datée du 29 mai 2008, l'administrateur, en date du 2 décembre 2008, émettait un premier rapport d'inspection concernant le comptoir de cuisine ainsi que les portes d'armoires de cuisine. Ce rapport se présente comme suit :

1. COMPTOIR DE LA CUISINE

Les bénéficiaires nous mentionnent que les joints à angle 45° du comptoir de cuisine du côté gauche et droit ont gonflé.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

2. ARMOIR [sic] DE CUISINE

Les bénéficiaires nous mentionnent que toutes les portes du bas du cabinet de cuisine sont gondolées à la face extérieure dans le bas.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs si requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[3] À la suite d'une deuxième réclamation des bénéficiaires, datée du 21 novembre 2008, l'administrateur, en date du 23 février 2009, émettait un second rapport d'inspection concernant cette fois les portes de vanité de salle de bain. Ce deuxième rapport se lit comme suit :

1. PORTE DE VANITÉ DE SALLE DE BAIN

Les bénéficiaires nous mentionnent que quelques portes de vanité gondolent dans la basse face extérieure.

N'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation** dans l'année suivant la prise de possession de l'unité résidentielle 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 inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice caché.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation dénoncée pour laquelle un examen minutieux nous a permis de voir des cernes d'eau séchés sous la face inférieure de plusieurs portes.

Tel que stipulé à l'article 6.7.3 du contrat de garantie sont **EXCLUS** de la garantie : *Les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire.*

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

[4] Avant la présente enquête, les bénéficiaires avaient annoncé au soussigné que leur demande d'arbitrage porterait sur les trois éléments ci-devant mentionnés, même si la décision de l'administrateur sur les deux premiers éléments leur avait été favorable, et ce, après avoir été informés par l'administrateur que la deuxième décision annulait la première du fait que les causes étaient identiques et que les motifs maintenant invoqués dans la deuxième décision s'appliquaient également à la première.

[5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y a eu intervention de la part des personnes suivantes :

- M. Allan Stringer, bénéficiaire
- M^{me} Stéphanie Derome, designer et gestionnaire de projets
- M. Denis Robillard, conciliateur

[6] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR ET DE L'ENTREPRENEUR

[7] Entre sa première et sa deuxième décision, l'administrateur a changé d'avis à la suite d'une analyse approfondie qu'il a effectuée à l'aide de données qui lui ont été fournies par le fabricant de mélamine.

[8] Le gondolement sur les portes d'armoires de cuisine et sur les portes de vanité de salle de bain se situe exclusivement sur la basse face extérieure.

[9] M. Robillard, conciliateur, a examiné à la loupe le champ (bande) qui fait le contour des portes pour conclure qu'il n'y avait eu aucun rétrécissement de cette bande; si au contraire ce champ avait été mal appliqué, le gondolement serait apparu sur tout le contour et non seulement sur la base.

[10] À l'aide de photos, M. Robillard a démontré que la partie inférieure des portes d'armoires de cuisine et des portes de vanité de salle de bain présentait des taches d'eau ou de liquide séché.

[11] Selon le témoin, cette situation découle d'un entretien ménager inadéquat.

[12] M^{me} Derome, gestionnaire de projets, nous informe que les bénéficiaires ont été mandatés par l'entrepreneur pour faire le ménage de leur propriété avant l'inspection pré-réception; or, aucune déféctuosité n'a été rapportée par les bénéficiaires en ce qui a trait aux portes et au comptoir.

[13] Le procureur de l'administrateur argumente à l'effet que trois causes possibles ont été avancées par M. Robillard, soit le défaut de produit, le champ (bande) trop étroit ou l'utilisation excessive de liquide lors de l'entretien ménager.

[14] S'il s'agissait d'un défaut de produit, le problème serait généralisé, ce qui n'est pas le cas.

[15] S'il s'agissait d'un champ trop étroit, le gondolement existerait sur tout le contour et non seulement à la base.

[16] Le procureur soumet qu'il y a eu erreur dans le texte du rapport du 2 décembre 2008 ayant trait au comptoir de la cuisine (point 1), où l'on aurait dû lire « ... *les correctifs si requis...* » et non pas « ... *les correctifs requis...* »; à cet égard, il se réfère au texte relatif aux armoires de cuisine (point 2) du même rapport.

[17] Il soutient par ailleurs que le problème n'était point présent lors de la prise de possession, puisque les bénéficiaires ont eux-mêmes fait le ménage de leur unité avant la prise de possession sans rien déceler, ce qui élimine les défauts de fabrication et d'entreposage.

[18] Le procureur rappelle que la réception a eu lieu le 28 avril 2006, alors que la première dénonciation est signée du 29 mai 2008 et la deuxième du 21 novembre 2008. Or, il est d'avis qu'il ne s'agit pas ici d'un vice caché; nous sommes en présence d'un défaut purement esthétique, non visible à moins de soigneusement s'y appliquer.

III : POSITION DES BÉNÉFICIAIRES

[19] Après réception du premier rapport d'inspection de l'administrateur, daté du 2 décembre 2008, les bénéficiaires étaient certains qu'ils avaient eu gain de cause et que les réparations seraient effectuées par l'entrepreneur.

[20] Durant deux ans, les bénéficiaires ont fait le ménage avant inspection pré-réception dans les unités produites par l'entrepreneur, et ce, de la même manière qu'ils font le ménage dans leur propre habitation.

[21] Ils affirment contrôler adéquatement l'humidité dans leur propriété.

[22] M^{me} Stringer soutient qu'elle est très méticuleuse, qu'elle utilise des produits reconnus, et ce, sans une utilisation anormale d'eau.

[23] Elle déclare de plus que durant la construction, les armoires ont été déposées un certain temps par terre sur le béton, alors que n'importe qui pouvait pénétrer sur le chantier.

IV : DÉCISION ET MOTIFS

[24] Le soussigné, en présence des parties, a procédé à la visite des lieux et soigneusement inspecté le gondolement sur le bas des portes d'armoires de cuisine et sur le bas des portes de vanité de salle de bain, de même que le gondolement sur les deux joints du comptoir de cuisine.

[25] Certes, la preuve technique ci-devant décrite par le conciliateur de l'administrateur est prépondérante; de fait, il n'existe pas d'autre preuve.

[26] La preuve portant sur le champ (bande) appliqué sur le contour de la porte provient du fournisseur de mélamine, lequel a un certain intérêt. Je ne dis pas qu'elle est fautive ou mauvaise, mais elle pourrait être dirigée.

[27] Toutefois, les preuves photographiques montrant le liquide séché au bas des portes sont assez convaincantes.

[28] Je répète que la preuve de l'administrateur est prépondérante, puisqu'il n'en existe pas d'autre.

[29] Le fait que ces défauts n'apparaissent pas lors de l'inspection pré-réception n'exclut pas nécessairement les causes liées à la production ou à l'entreposage.

[30] En effet, les problèmes reliés à l'humidité lors de la production ou lors de l'entreposage n'apparaissent pas obligatoirement immédiatement; il peut y avoir un certain délai.

[31] Quoi qu'il en soit et quelle que soit la cause, le tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas ici de vices cachés.

[32] C'est selon cette dernière notion que le tribunal doit se prononcer, puisque la réception de l'unité a été effectuée le 28 avril 2006, alors que dans le meilleur des cas, la réclamation écrite est datée du 29 mai 2008.

[33] Je cite donc l'article 27.4° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes 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 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;

[...]

[34] En accord avec le procureur de l'administrateur, je suis d'avis qu'il s'agit ici d'un problème purement esthétique.

[35] Le soussigné a inspecté soigneusement les portes et le comptoir.

[36] En ce qui a trait aux portes, il faut les enlever et les placer sous un certain angle pour constater le gondolement.

[37] Il en est de même pour le comptoir; le gondolement est quelque peu visible, mais non encombrant.

[38] L'usage des portes et du comptoir n'est pas compromis, et le prix de revente de la propriété, selon le tribunal, ne serait pas affecté.

[39] Pour ces motifs, les réclamations relatives au comptoir de cuisine, aux portes d'armoires de cuisine et aux portes de vanité de salle de bain sont REJETÉES.

Coûts d'arbitrage

[40] Les réclamations des bénéficiaires ne sont pas dénuées de fondement.

[41] D'autant plus qu'à la suite du premier rapport de l'administrateur, daté du 2 décembre 2008, les bénéficiaires étaient certains d'avoir eu gain de cause, et ils avaient raison de penser ainsi.

[42] Il aurait fallu que le deuxième rapport de l'administrateur, daté du 23 février 2009, indique qu'il annulait les conclusions du premier rapport, ce qui n'a pas été fait.

[43] Même le soussigné, sur réception du dossier, se questionnait à savoir pourquoi les bénéficiaires demandaient l'arbitrage sur les conclusions du premier rapport, alors qu'elles leur étaient favorables.

[44] Pour ces motifs, les coûts du présent arbitrage seront entièrement à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 25 mai 2009.

Claude Dupuis, ing., arbitre