

**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 : 2017-15-002
 QH : 92645 / Conciliation: 10425
 JD : 1500-090
 GODIN: 0002-203

ENTRE:

MARIE-FRANCE VALLÉE

(ci-après la « Bénéficiaire »)

ET :

CONSTRUCTION NOVATEK INC.

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

(ci-après l'« Administrateur »)

SENTENCE

DEVANT L'ARBITRE :

Me Jean Doyle

Pour la Bénéficiaire :

Madame Marie-France Vallée
Monsieur Jaison Vallée

Pour l'Administrateur de la Garantie :

Me François Olivier Godin
Monsieur Benoit Pelletier

Pour l'Entrepreneur :

Madame Chantal Duplantie
Monsieur François Duplantie

AUDIENCE : Le 7 novembre 2017

LES PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- A-1 Notification d'une demande d'arbitrage;
- A-2 Demande d'arbitrage;
- A-3 Rapport de conciliation supplémentaire No 92645-10425 daté du 22 février 2017 (En référence au rapport émis le 20 février 2017);
- A-4 Rapport de conciliation No 92645-10425 daté du 20 février 2017;
- A-5 Rapport de conciliation No 92645-6514 daté du 20 mai 2015;
- A-6 Formulaire d'inspection préreception;
- A-7 Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de maison neuve;
- A-8 Acte de vente.

LES PIÈCES DE LA BÉNÉFICIAIRE

- B-1 Rapport de vérification technique daté du 4 mai 2017 de Artimon Consultants;
- B-2 Contrat de Solarcan portant numéro 30734-3409;
- B-3 Soumission de Solarcan portant numéro 30734-3409.

LE MANDAT

1. Le mandat du soussigné lui a été confié par lettre du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure, datée du 8 mars 2017, faisant suite à une demande formelle d'arbitrage de la part de la Bénéficiaire, Madame Marie-France Vallée, datée du 3 mars 2017 dont la liste des points contestés se lisait comme suit :

« - *Les fenêtres*
- *Forme glace, humidité (humidités)*
- *Sent fraîcheur (humidités)*
- *La porte patio (humidités)* »

2. Cette demande d'arbitrage faisait suite à la plus récente décision de l'Administrateur de la Garantie datée du 20 février 2017, suite à une réclamation dont la date d'ouverture auprès de l'Administrateur est le 15 juillet 2016.
3. Toutes les pièces mentionnées aux présentes sont admises.
4. La juridiction du tribunal et, plus particulièrement du soussigné, a été admise par les parties sur l'ensemble du litige.
5. Aucune objection préliminaire n'a été présentée ni débattue à l'audience.

LA PREUVE

6. Madame Marie-France Vallée et son fils Jaison Vallée témoignent tous deux à l'effet que, suite à la prise de possession de la résidence le 8 décembre 2012, ils ont remarqué, dès le début, durant les premières semaines et premiers mois, que

de l'humidité, provenant de condensation dans les fenêtres, se formait d'une façon tellement importante, que des gouttelettes d'eau coulaient jusqu'au bas des fenêtres, se transformant régulièrement en glace par grands froids.

7. Cette humidité importante apparaissait dans toutes les fenêtres de la maison et empêchait même, occasionnellement, la porte d'entrée principale d'opérer correctement, car elle gelait en hiver.
8. Madame Vallée a téléphoné à l'Entrepreneur pour se plaindre à quelques reprises, durant cette période des premiers mois d'occupation. Elle s'est fait répondre qu'une telle situation était normale dans les premiers mois d'occupation d'une nouvelle construction.
9. Madame Vallée allègue également avoir écrit à l'Entrepreneur en novembre 2012 avec copie à Qualité Habitation.
10. Cependant, la seule preuve manuscrite, que l'on puisse retracer au dossier, apparaît à la page 12 de A-3, alors que la correspondance est datée du 4 novembre 2013 et reçue aux bureaux de l'Administrateur de la garantie le 5 novembre 2013. Il semble donc que cette correspondance soit celle alléguée par le témoin.
11. Par ailleurs, dans cette correspondance, aucune allusion n'est faite, quant à une problématique de condensation, sur quelque fenêtre que ce soit.
12. C'est plutôt le 27 janvier 2015, tel qu'il appert en page 9 de A-3, décision du 22 février 2017, que pour une première fois la Bénéficiaire se plaint de « *on a un problème humidité fenêtre rentre beaucoup air froid* ».
13. A ce moment-là, il s'est donc écoulé, depuis le 8 décembre 2012 jusqu'au 3 février 2015, une période d'environ 26 mois, avant que l'Administrateur de la garantie ne reçoive une dénonciation de la problématique concernant la condensation, au niveau de la fenestration de la résidence de la Bénéficiaire.

14. Compte tenu de la preuve apparaissant tant aux écrits de la demanderesse, répertoriés dans les décisions de l'Administrateur de la garantie, que lors de son témoignage, il apparaît évident au tribunal que la dénonciation de février 2015 fut faite bien au-delà des six mois stipulés à l'article 10 du Règlement puisque dès les premières semaines ou premiers mois à l'hiver 2012-2013, la problématique de condensation aux fenêtres et à la porte patio sont apparus et étaient connus de la Bénéficiaire.
15. De plus, tel que considéré dans la décision de monsieur Benoit Pelletier, inspecteur conciliateur pour l'Administrateur de la garantie, dans sa décision du 22 février 2017, reprenant sa décision du 20 février 2017, produite en A-4, le tribunal doit se ranger à l'opinion de Qualité Habitation à l'effet que cette problématique de condensation doit être analysée sous l'angle de la garantie des vices cachés, relevant, puisque dénoncée plus d'un an après la prise de possession de l'immeuble, du paragraphe 3 de l'article 10 du *Règlement*:

« La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2013 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; »

Témoignage de M. Luc Gauthier

16. La Bénéficiaire fait entendre monsieur Luc Gauthier, ingénieur, qui a plus de treize (13) ans d'expérience dans le domaine de la construction a fait plus de deux mille cinq cents expertises à date.
17. Monsieur Gauthier est présenté comme témoin expert et, son statut étant reconnu par le procureur de l'Administrateur et l'Entrepreneur, le tribunal le reconnaît comme expert au présent litige.

18. Lors de sa visite des lieux, des ouvriers s'afférait à remplacer des fenêtres, et tel qu'il appert à son rapport daté du 4 mai 2017 produit sous la cote B-1, il a pu constater un mauvais scellement autour des ouvertures et une mauvaise installation des solins qui présentaient une pente inversée vers l'intérieur.
19. En page 4 de 6 de son rapport de vérification technique, le témoin mentionne avoir noté des petites taches noires qui manifestaient la formation de condensation importante dans les fenêtres.
20. Le témoin a également remarqué, tel qu'il appert à ses photographies, en page 3 de 6 de son rapport, que la membrane coupe-vapeur avait été comme repliée ou déformée lors de l'installation originale des fenêtres, ce qui empêchait une fonction adéquate de cette membrane essentielle.
21. En résumé, les fenêtres étaient de qualité de base et n'avaient pas été installées de façon optimale.
22. Il n'a pas procédé à une investigation plus approfondie que ce qu'on voit à son rapport;
23. Le rebord des fenêtres dénotait que les ouvriers de l'Entrepreneur avaient utilisé la bonne méthode d'installation, mais que l'exécution laissait à désirer.
24. Le témoin n'a pas constaté d'infiltration d'eau autrement que sur les fenêtres elles-mêmes et non au pourtour des cadrages.
25. Selon lui, la condensation notée et dénoncée par la Bénéficiaire n'a rien à voir avec le problème de solinage. Les solins, bien que plus au moins bien installés, ne changent rien à la situation dénoncée.
26. En plus selon le témoin, les fenêtres ne posaient aucun problème, ce n'était que l'installation qui était déficiente comme on a pu en discuter précédemment.

Témoignage de M. Benoît Pelletier

27. L'Administrateur fait entendre l'inspecteur-conciliateur monsieur Benoît Pelletier.
28. M. Pelletier est technologue professionnel membre de l'Ordre. Il a été contremaître en construction pendant de nombreuses années suite à son DEC en génie civil. Son expérience est complétée par de l'inspection de bâtiments auprès de Services de travaux publics.
29. Tel qu'il appert à son rapport de conciliation du 20 février 2017 produit en A-4, sa visite des lieux a été tenue le 15 décembre 2015.
30. Suite à ce rapport de conciliation, le témoin en a produit un autre le 22 février 2017, suite à une nouvelle dénonciation de madame Vallée, la Bénéficiaire, à l'effet qu'elle avait fait un oubli et requérait en conséquence la rédaction d'un nouveau rapport.
31. Cependant, ce nouveau rapport ne change rien au rapport précédant produit en A-4 et ne fait que considérer cette nouvelle correspondance de la Bénéficiaire.
32. En page 13 sur 20 de A-4, on peut lire les considérations qui ont amené le témoin à rendre une décision négative quant à la demande de la Bénéficiaire :

« **Décision**

Considérant que la situation a été dénoncée en vertu du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

Considérant une réception de l'unité le 29 novembre 2012;

Considérant une dénonciation reçue le 16 mai 2016;

Considérant les observations faites lors de notre visite;

*Ainsi, n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation** dans les 3 ans suivant la prise de possession de la résidence, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec et pour*

laquelle l'article **6.4.2.5** du **contrat de garantie obligatoire de maison neuve** s'applique et dont voici l'extrait :

La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 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 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.

*De plus, tel que stipulé aux articles **6.4.2.3**, **6.4.2.4** et **6.4.2.5** du **contrat de garantie obligatoire de maison neuve**, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons. Entre la situation observée et la dénonciation, il s'est écoulé plus de 3 ans.*

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

33. Puis, s'attardant à la porte coulissante, traitée en point numéro 2 à la page 14 de A-4, encore-là, le témoin rapporte ceci :

« **Décision**

Considérant que la situation a été dénoncée en vertu du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

Considérant une réception de l'unité le 29 novembre 2012;

Considérant une dénonciation reçue le 16 mai 2016;

*Ainsi, n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation** dans les 3 ans suivant la prise de possession de la*

*résidence, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec et pour laquelle l'article 6.4.2.5 du **contrat de garantie obligatoire de maison neuve** s'applique et dont voici l'extrait :*

La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 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 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.

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

34. Puisque lors de sa visite, monsieur Pelletier n'a pas constaté d'infiltration, suite à l'ajustement effectué par la compagnie Magistral, il ne s'est pas soucié de tenter de régler une problématique déjà réglée.
35. Par ailleurs, il a pu constater, tel qu'allégué par la Bénéficiaire lors de son témoignage antérieur au sien, que des gouttelettes d'eau se formaient dans la fenêtre, suite à une condensation assez intense pour s'écouler jusqu'au bas de la fenêtre où de petites taches noires apparaissaient, manifestant un début de moisissure.
36. Le témoin considère toujours que, malgré qu'effectivement les faits dénoncés lui sont apparus réalistes, la dénonciation était et est toujours tardive, plus de trois ans après la prise de possession de l'immeuble. Quant à l'application de la garantie des vices majeurs, les faits ne répondent selon lui, pas à une telle qualification puisque l'immeuble affligée d'une simple condensation aux fenêtres

peut être utilisé aux fins auxquels il est destiné, sans risquer de périr partiellement ou totalement.

37. L'arbitre Jean Morissette le 24 avril 2015, dans la cause du Syndicat des copropriétaires lot 3977437 contre Gestion Mikalin Ltée et la Garantie Abritat Inc., dossier GAMM 2013-15-011 et Abritat 512549-1, au paragraphe 26 concluait comme suit:

[26] Les principes afférents à cette disposition ont été maintes fois exprimés dans des décisions d'arbitrage ou par les tribunaux de droit commun. Le procureur de l'Entrepreneur a résumé ces divers principes de la façon suivante, jurisprudences à l'appui :

- [a] Le délai de 6 mois est de rigueur;*
- [b] Il s'agit d'un délai de déchéance qui ne peut être ni suspendu ni prorogé;*
- [c] Le pouvoir d'agir en équité de l'arbitre ne lui permet pas de passer outre à ce délai en le suspendant ou en le prorogeant;*
- [d] L'ignorance du bénéficiaire ou sa bonne foi ne peuvent justifier qu'il soit passé outre à ce délai;*
- [e] Il en est de même des représentations et des promesses de l'entrepreneur et même des travaux de correction qu'il aurait entrepris et/ou effectués;*
- [f] Ce délai commence au moment où le bénéficiaire a connaissance d'un problème même s'il n'en connaît pas la cause;*
- [g] Dans ce délai, une dénonciation écrite doit être reçue de l'entrepreneur et de l'administrateur;*
- [h] Il est impératif que cette dénonciation soit reçue par l'entrepreneur et par l'administrateur dans ce délai de 6 mois;*

38. Le tribunal n'a, par conséquent, compte tenu de la preuve et des autorités, d'autre choix que de retenir que l'Administrateur de la garantie avait raison de prononcer que la dénonciation de la Bénéficiaire de la problématique de condensation aux fenêtres et à la porte patio était tardive et **rejeter** sa demande

d'arbitrage, **maintenant** par conséquent la décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point.

LE REMBOURSEMENT DES FRAIS

39. La Bénéficiaire demande le remboursement des nouvelles fenêtres qu'elle a installées pour une somme de 7 311,01\$ plus une somme de 3 381,46\$, quant à la porte patio, pour un total de 10 692,47\$;
40. CONSIDÉRANT, d'une part, la décision précédente, quant au rejet de la demande d'arbitrage pour la problématique des fenêtres;
41. CONSIDÉRANT que la Bénéficiaire a procédé au changement des fenêtres parce qu'elle était « tannée » d'attendre après l'Entrepreneur;
42. CONSIDÉRANT que le changement des fenêtres et de la porte patio a été effectué par la Bénéficiaire qui se déclare avoir été préoccupée par l'accumulation de taches noires au bas des fenêtres, qu'elle faisait disparaître facilement et régulièrement;
43. CONSIDÉRANT qu'elle prétend avoir craint pour sa santé, suite à cette apparition régulière de légères moisissures, pour lesquelles, cependant, aucun rapport d'expertise n'a été déposé au dossier du tribunal pour en établir la sévérité et le danger qu'elles représentaient;
44. CONSIDÉRANT que le changement des fenêtres n'a pas été fait en fonction d'une urgence créée par un danger réel pour la santé ou pour l'intégrité de l'immeuble, selon l'esprit de l'article 34.5 du *Règlement*;
45. Le tribunal n'a d'autre choix que de **rejeter** la demande d'arbitrage de la demanderesse au titre de remboursement pour les dépenses effectuées pour le changement des fenêtres et de la porte patio.

CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur de la garantie apparaissant au point numéro 1 de la décision du 20 février 2017, reprise le 22 février 2017.

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire quant à sa demande de remboursement pour les frais engagés pour le changement des fenêtres et porte patio de la résidence.

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à payer les frais d'arbitrage conformément aux articles 116 et 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* sauf quant à une somme de 150\$ au paiement de laquelle le tribunal **CONDAMNE** la Bénéficiaire.

MONTREAL, le 1^{er} décembre 2017

Jean Doyle, avocat
Arbitre

JD-1500-090 - GAMM

- Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin Limitée et La Garantie Abrisat Inc., GAMM 2013-15-011, Abrisat 512549-1, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre
- Syndicat du 18 Impasse Huet c. 9153-5914 Québec Inc. Condos Place d'Amérique et Garantie Habitation du Québec, CCAC S13-122101-NP, S14-051602-NP, S14-102701-NP, S15-090201-NP, 15 juillet 2016, Yves Fournier, arbitre
- Bertrand Saindon et Cécile Dion et EMLI Construction Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ, GAMM 2008-09-003, 25 septembre 2008, Me Jeffrey Edwards, arbitre,