

CENTRE D'ARBITRAGE COMMERCIAL
NATIONAL ET INTERNATIONAL DU QUÉBEC

NO.: 02-0312

NICOLE DUCHARME

Demanderesse

c.

**LE GROUPE PLATINUM CONSTRUCTION
INC.**

Défenderesse

et

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE
L'APCHQ**

Mise en cause

SENTENCE ARBITRALE

L'audition dans le présent dossier a eu lieu à l'étude de l'arbitre soussigné au 480 St-Georges à Saint-Jérôme, le 3 mai 2002 à 10h00. L'avis d'audition avait été expédié aux parties à l'intérieur des délais prévus à l'article 47 du *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

L'audition a été jointe à l'audition dans la cause Isabelle Iavicoli et Sylvie Boyer, dossier 02-0313 qui fera l'objet d'une sentence arbitrale séparée .

Étaient présents pour ce dossier:

- Pierre Paul Martin, représentant de La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
- Nicole Ducharme (Demanderesse)
- Claude Grégoire (inspecteur pour le Groupe Platinum Construction Inc.)
- Serge Gauthier (président du Groupe Platinum Construction Inc.)

Étaient aussi présents:

- Isabelle Iavicoli et Sylvie Boyer

Résumé des faits et la preuve:

Les parties ont de consentement déposé un cahier de documents préparé par la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, lequel comprend 12 onglets et qui, outre le témoignage des parties, constitue la seule preuve.

Le 21 mai 1997 par acte notarié, signé devant Me Line Desrosiers, notaire à Saint-Jérôme, la demanderesse, Nicole Ducharme, a acquis de Le Groupe Platinum Construction Inc., l'immeuble construit sur le lot 422-105 et portant le numéro civique 376 Boul. Jérobelle à Bellefeuille, province de Québec, J0R 1A0, le tout pour un prix de 93 650,53\$. L'acquéreur avait signé dans les jours qui ont suivi, soit le 19 mai 1997, l'attestation de conformité et le 20 mai 1997, l'attestation de parachèvement, le tout en relation avec la garantie portant le numéro d'accréditation de la Garantie APCHQ – 938080.

Madame Ducharme explique qu'elle a eu pour la première fois en mars 1999, un problème d'écoulement d'eau sur le haut de la porte patio dû à un excès d'humidité. Une plainte auprès de l'entrepreneur a donné lieu à une visite de monsieur Grégoire. Ce dernier a indiqué que le problème serait dû à une absence de déneigement et a référé madame Ducharme à son assureur résidentiel ; elle n'y a pas donné suite. Madame indique que le problème s'est produit à nouveau en mars 2001 et qu'elle a adressé une mise en demeure au Groupe Platinum Construction Inc., le 9 avril 2001. Elle dit n'avoir eu aucune réponse et a adressé, suite à une inspection par la Régie du bâtiment, une deuxième lettre au Groupe Platinum Construction Inc., le 2 novembre 2001.

Madame Ducharme a aussi constaté la présence de glace à l'intérieur du ventilateur de toit au même endroit et, pour régler ce problème avant l'hiver 2001-2002, a procédé à certaines réparations lesquelles sont détaillées à l'onglet 8 du cahier de l'APCHQ, le tout pour un total de 171,60\$. Il s'agissait du changement d'un ventilateur de toit par un ventilateur ayant une capacité plus grande ("vent maximum") et des travaux connexes. Madame Ducharme n'a pas fait effectuer les réparations des dommages au mur qui sont constatées par les photos D-1 à D-4. Depuis, le problème d'humidité et d'écoulement ne s'est plus manifesté.

Par la suite, la demanderesse a adressé une plainte au mois de novembre 2001 à la Garantie de l'APCHQ qui lui répond le 13 novembre, par voie de monsieur Jocelyn Dubuc, inspecteur-conciliateur, que le vice soulevé, "soit l'infiltration d'eau par la toiture arrière" n'est pas une "malfaçon apparue et dénoncée durant le 12 premiers mois" et qu'il ne croit pas qu'il puisse être considéré comme "vice de construction en vertu de l'article 2118 du Code civil" (Pièce APCHQ-6)

Devant l'insistance de madame Ducharme pour aller en conciliation et pour obtenir une inspection de l'immeuble, cette procédure est suivie et le conciliateur, monsieur Pierre-Paul Martin, s'est rendu sur les lieux le 1er février 2002. Il a procédé à l'inspection de l'unité et, se référant au certificat de garantie et à la garantie des maisons neuves de l'APCHQ, a rejeté la réclamation pour les motifs suivants:

"1. Infiltration d'eau par la toiture arrière

Concernant le point 1, nous devons nous référer à l'article 2.1.2 du certificat de garantie, lequel article stipule que:

2.1.2 *"L'APCHQ réparera les malfaçons existantes et dénoncées au moment de la réception de l'unité résidentielle, ainsi que les malfaçons cachées découvertes dans les douze (12) mois suivant la réception de l'unité résidentielle par le premier acheteur."*

Selon les renseignements au dossier, nous constatons que la situation mentionnée plus haut n'a pas été découverte dans les 12 mois suivant la réception de l'unité résidentielle par le premier acheteur. En effet, basé sur l'attestation de parachèvement datée du 20 mai 1997, la situation mentionnée au point 1 fut dénoncée par écrit pour la première fois le 9 avril 2001, soit à l'extérieur du délai de 12 mois selon l'article 2.1.2 décrit plus haut.

Étant donné que le point dénoncé n'est pas reconnu selon l'article 2.1.2 du certificat de garantie, nous devons nous référer à l'article 1.j) du certificat de garantie, lequel article stipule:

1.j) *"Un vice de construction est un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'unité résidentielle."*

En ce qui concerne le point 1, selon les informations obtenues et les observations effectuées lors de l'inspection, nous sommes d'avis que cette situation ne constitue pas un vice de construction pouvant entraîner la perte de l'unité résidentielle.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut reconnaître ce point dans le cadre du certificat de garantie." (Document APCHQ-2)

C'est cette décision que madame Ducharme désire porter en appel et qui fait l'objet de la démarche devant le présent arbitre.

À l'audition, monsieur Martin témoigne à l'effet que la référence précitée au paragraphe 1 j) est erronée, et que le texte aurait dû se lire comme suit, en vertu du certificat qu'il produit et qui est déposé comme pièce D-5 (certificat de garantie, version GM-061F (9701) :

- 1.j) *"Vice de construction: un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'unité résidentielle, le tout tel que défini par l'article 2118 du Code civil du Québec. Sont comprises dans la mention ci-dessus, les pertes découlant des vices du sol tels que définis ci-après."*

Monsieur Pierre-Paul Martin en témoignant confirme la présence des dégâts et indique qu'ayant nié couverture, il ne suggère aucun correctif. Même lorsque les éléments sont couverts, le choix du travail est laissé à l'entrepreneur, la Garantie de l'APCHQ n'intervenant que si celui-ci fait défaut à cet égard.

Discussion:

Il est évident que les infiltrations d'eau doivent être réparées. Il s'agit toutefois de déterminer si ces problèmes doivent être réparés aux frais de madame Ducharme ou s'ils sont de la responsabilité de son entrepreneur ou plutôt, dans le présent cas, puisque celui-ci refuse d'agir, du ressort de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

Nous reprenons à nouveau, puisque l'étendue de la couverture est définie par cet article, la définition du certificat:

- 1.j) *"Vice de construction: un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'unité résidentielle, le tout tel que défini par l'article 2118 du Code civil du Québec. Sont comprises dans la mention ci-dessus, les pertes découlant des vices du sol tels que définis ci-après."*

Il faut lire ce texte avec l'article 2118 du *Code civil du Québec* qui fixe l'étendue de la responsabilité d'un entrepreneur et qui se lit comme suit:

Article 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."

Il est évident qu'il n'y a pas, au sens usuel des termes, "perte de l'ouvrage". Heureusement ou malheureusement selon le côté où on se place, la responsabilité de cinq (5) ans de l'entrepreneur, ne nécessite pas que la propriété s'écroule ou périsse en entier. La jurisprudence, au cours des années, a élaboré certaines règles à l'égard de cette responsabilité de cinq (5) ans. Cette jurisprudence est fort bien résumée par Me Geneviève Marcotte dans son texte *"Perte de l'ouvrage et malfaçons: comment se porte la garantie légale"*,¹ lequel est publié dans les *Développements récents en droit de la construction 2001*, et dans lequel le soussigné a puisé. Les tribunaux ont, déjà avant la rédaction du nouveau Code, et cette tendance s'est poursuivie, donné une interprétation très large de perte de l'ouvrage. Selon monsieur le juge Derek Guthrie:

"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." (Les soulignés sont de nous)²

Sans vouloir faire un traité complet du droit, nous pouvons indiquer qu'à l'application de cette règle et de ses variantes jurisprudentielles, les tribunaux ont décidé que la responsabilité de cinq (5) ans de l'article 2118 était applicable dans les cas suivants:

- importants problèmes au niveau de la toiture entraînant des pertes de chaleur et la formation de glace sous les gouttières³;
- fuite d'eau causée par le tuyau d'alimentation du réservoir des toilettes⁴;
- défaut dans la pompe de refoulement, causant des inondations⁵ ;
- défaut affectant le parement de la brique, le bombement d'un mur et des fissures dans la brique⁶ ;
- infiltration d'eau au sous-sol⁷ ;

Par contre, les circonstances suivantes n'ont pas été qualifiées de perte selon l'article 2118 C.c.Q.:

- travaux d'installation de garde-corps sur des balcons qui avaient donné suite à des infiltrations d'eau dans l'immeuble ⁸ ;
- problèmes d'insonorisation ⁹ ;
- irrégularité des marches d'un escalier ¹⁰

Dans le présent cas, nous arrivons donc à la conclusion, comme le fait Me Nancy Demers dans son "*Précis du Droit de la Construction*" ¹¹ que:

" Malgré cette absence au texte de l'article 2118 C.C.Q., la notion de perte s'applique non seulement à la perte totale ou partielle, mais également à la perte potentielle ainsi qu'aux défauts rendant la construction impropre à l'usage auquel on la destine . "

Nous croyons que la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ est arrivée à la même conclusion et, pour ce motif, elle a modifié l'article 1.j), devenu en 1998, 1.k) du Certificat de garantie, lequel ne faisait plus référence à l'idée de perte de l'immeuble. Monsieur Martin a erronément utilisé, dans sa réponse du 13 février, (APCHQ-2), la définition de 1998, et n'a corrigé l'erreur qu'à l'audience en déposant le Certificat de garantie de 1997 (pièce D-5). Toutefois, la présente cause doit être décidée en fonction du texte de 1997, celui qui réfère à la perte de l'immeuble et celui interprété par les jurisprudences mentionnées ci-haut.

Appliqué au présent cas, nous sommes d'avis que le dommage en litige peut être qualifié de grave, nuisible et à long terme pouvant affecter l'intégrité de l'ouvrage réalisé. Les infiltrations d'eau par l'entre-toit ou par le ventilateur et les écoulements le long de la fenêtre, laissant présager des problèmes à long terme beaucoup plus graves.

Nous croyons donc que la mise en cause, Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, n'avait pas raison d'indiquer que la situation ne constituait pas un "vice de construction" au sens de l'article 1.j) du Certificat de garantie.

Nous ne croyons pas que les sommes dépensées par madame Ducharme, soit le montant de 171,60\$, étaient déraisonnables dans les circonstances, d'autant plus que ces réparations ont empêché que le problème ne persiste et s'aggrave. Cette somme était dépensée avant la plainte acheminée à la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, soit au mois d'octobre 2001, alors que la plainte date du 3 novembre 2001. Quelle est sa responsabilité à cet égard ? La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, tel qu'en témoigne l'article 2.1 du Certificat de garantie (D-5) est d'exécuter les obligations de l'entrepreneur "*à défaut par celui-ci de respecter*

ses obligations envers l'acheteur". La demande adressée à Le Groupe Platinum Construction Inc., en mars 2001, étant antérieure à l'exécution des travaux, nous concluons donc que celle-ci a fait défaut de respecter la garantie de cinq (5) ans et qu'elle doit rembourser la somme dépensée pour installer le ventilateur plus puissant et régler le problème.

Nous sommes aussi d'avis que les correctifs qui n'ont pas été effectués par madame Ducharme doivent être exécutés, puisque la garantie doit s'appliquer à l'égard de ce vice.

Pour ces motifs, nous accueillons l'appel de madame Ducharme de la décision de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et déclare que le problème "d'infiltration d'eau par la toiture arrière" constitue un "vice de construction" au sens de l'article 1.j) du Certificat de garantie.

SIGNÉE À SAINT-JÉRÔME, le 10 mai 2002

DENNIS GERAGHTY
Arbitre

¹ Marcotte, Geneviève, *"Perte de l'ouvrage et malfaçons: comment se porte la garantie légale"* dans *"Les Développements récents en droit de la construction"*, Editions Yvon Blais, 2001
² *Argonal Inc. c. Sectors et al*, J.E. 2001-268
³ *Gestion Georges Marcel Inc. c. Construction Daniel Dumont*, J.E. 97-955
⁴ *Union Canadienne c. Habitation Y. Gaucher*, J.E. 99-1432
⁵ *Bélanger c L'.APCHQ*, J.E. 98-1154
⁶ *De Gregorio c. Coursol*, J.E. 99-364
⁷ *Construction Comartin et Laporte c. Portelance*, J.E. 98-2083
⁸ *2755271 Canada Inc. c. Produits de Métal Alulox*, J.E. 99-529
⁹ *Rénovation Michel Joseph Larose c. Gadbois*, J.E. 99-2149
¹⁰ *Planchers de Bois Franc 2000 Laval Inc. c. Interpro*, B.E. 97BE-782
¹¹ Demers, Nancy, *"Précis du droit de la Construction"*, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, page 64