

CENTRE D'ARBITRAGE COMMERCIAL
NATIONAL ET INTERNATIONAL DU QUÉBEC

NO.: 02-0313

ISABELLE IAVICOLI
et
SYLVIE BOYER

Demandersses

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 Nicole Ducharme, dossier 02-0312 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
- Isabelle Iavicoli et Sylvie Boyer (Demandereses)
- Claude Grégoire (inspecteur pour le Groupe Platinum Construction Inc.)
- Serge Gauthier (président du Groupe Platinum Construction Inc.)

Étaient aussi présents:

- Nicole Ducharme

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 11 onglets et qui, outre le témoignage des parties, constitue la seule preuve.

Le 19 mai 1998, par acte notarié signé devant Me Line Desrosiers, notaire à Saint-Jérôme, les demanderesses, Isabelle Iavicoli et Sylvie Boyer, ont acquis de Le Groupe Platinum Construction Inc., l'immeuble construit sur le lot 422-102 et portant le numéro civique 352 Boul. Jérobelle à Bellefeuille, province de Québec, le tout pour un prix de 85 428,70\$. L'attestation de conformité avait été signée le 12 mai 1998, le même jour que l'attestation de parachèvement, en relation avec la garantie portant le numéro d'accréditation de l'APCHQ-938080.

Les propriétaires se plaignent de divers vices qui furent traités à l'audience dans l'ordre où ils étaient indiqués dans le rapport de conciliation de monsieur Martin (APCHQ 2), il s'agit de:

1. Gel au coin du mur de la salle à manger:

Il s'agit de gel, bien visible sur les photos I-1 et I-2 prises le 8 février 2002. Ce gel étant constaté par l'inspection de monsieur Martin, selon son témoignage, et qui déclare qu'il y avait une différence de température, telle que mesurée, entre la moitié plus haute de ce mur extérieur qui était de 18° Centigrade et le bas de ce même mur, pris simultanément à 3° Centigrade !

Les demanderesses indiquent qu'elles n'ont découvert ce vice que durant l'hiver 1999 –2000, car le bas du mur était caché par un meuble.

Le tribunal ne peut que conclure à une absence d'isolation ou, comme l'a suggéré monsieur Grégoire, à une infiltration due au ventilateur du foyer à gaz se trouvant à quelques pieds du mur extérieur en question (pièce I-8).

2. Condensation aux fenêtres de l'étage

Les demanderessees montrent ce qu'elles décrivent comme une condensation excessive dans les fenêtres coulissantes de l'étage et déposent une photo (I-3) démontrant la fenêtre du côté ouest de la maison, ladite photo ayant été prise le 2 mai 2002. Les demanderessees témoignent que ces fenêtres sont givrées de façon complète en hiver.

3. Valve d'eau municipale

Les demanderessees témoignent à l'effet que la valve d'eau municipale "le bonhomme" a été localisée par les employés de la Municipalité à leur demande au cours de 2001 et il s'est avéré que celle-ci n'était pas fonctionnelle. L'employé municipal aurait indiqué que ces valves étaient souvent brisées par les véhicules ou équipements des entrepreneurs. Les demanderessees n'ont aucune autre preuve reliant l'entrepreneur à ce dommage et indiquent que la réparation, qui n'est pas encore effectuée en mai 2002, représente un coût d'environ 40,00\$.

4. Infiltration d'eau sous la porte de garage

Les demanderessees témoignent qu'à l'occasion de pluies abondantes, l'eau s'infiltré sous le plancher de garage, causant certains problèmes et ayant déjà causé une inondation au moins partielle du sous-sol. Il s'agit d'eau qui s'infiltré sous la porte de garage et qui menace d'imbiber le tapis posé à même le plancher de ciment dans l'espace réservé à la lessive.

Il semble, selon les témoignages de monsieur Grégoire et de monsieur Martin, qu'il n'y a pas ou peu de pente entre le seuil du garage et le trottoir. La preuve démontre aussi que l'asphalte n'est pas encore complétée. Madame Boyer s'objecte au fait que les entrepreneurs contactés voient la nécessité de remonter l'asphalte un peu plus haut que le seuil ; il semblerait que ceci réglerait une bonne partie du problème.

5. Infiltration d'eau par la toiture arrière

Le témoignage dans ce dossier, comme dans le dossier connexe entendu en même temps, soit *Ducharme c. Le Groupe Platinum Construction Inc.*, (02-0312), indique le même problème, soit l'écoulement d'eau le long d'une fenêtre. Cet écoulement semble dû à un excès d'humidité que les demanderessees attribuent à l'insuffisance du ventilateur. Ce diagnostic vient du fait que dans le dossier connexe, madame Ducharme, qui avait le même problème, a modifié le ventilateur par un ventilateur plus puissant et le problème est disparu. Dans le présent dossier, toutefois, aucune réparation n'a été apportée à l'immeuble et l'écoulement s'est poursuivi durant l'hiver 2001-2002. Monsieur Grégoire, l'inspecteur de Le Groupe Platinum Construction Inc., mentionne que le problème serait dû à l'accumulation de neige sur le toit ou à un problème de glace dans la gouttière.

Les propriétaires indiquent avoir fait un bon nombre d'appels auprès de l'entrepreneur et ont produit une série de lettres datées des 15 mars 2001, 2 avril 2001, 11 mai 2001 et une plainte à l'APCHQ (l'APCHQ- 7) datée du 3 novembre 2001. Le 13 novembre 2001, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ a pris position en indiquant qu'il s'agissait de malfaçons dénoncées au-delà de l'année. Suite à une demande écrite des propriétaires, demande qui a été faite conjointement avec madame Nicole Ducharme, une inspection a été effectuée. Monsieur Pierre-Paul Martin s'est rendu sur les lieux le 1er février 2002 et a signé le 5 février 2002 la décision suivante:

"DÉCISION POUR LES POINTS 1 À 5:

- 1. Gel au coin du mur de la salle à manger**
- 2. Condensation aux fenêtres de l'étage**
- 3. Valve d'eau municipale**
- 4. Infiltration d'eau sous la porte de garage**
- 5. Infiltration d'eau par la toiture arrière**

Concernant les points 1 à 5, 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 12 mai 1998, la situation mentionnée aux points 1 à 5 fut dénoncée par écrit pour la première fois le 14 mars 2001, soit à l'extérieur du délai de 12 mois selon l'article 2.1.2 décrit plus haut.

Étant donné que les points dénoncés ne sont pas reconnus selon l'article 2.1.2 du certificat de garantie, nous devons nous référer à l'article 1.k) du certificat de garantie, lequel article stipule:

1.k) *"Un vice de construction est un vice sérieux affectant la solidité ou stabilité de l'unité résidentielle."*

En ce qui concerne les points 1 à 5, 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 ces points dans le cadre du certificat de garantie." (Document APCHQ-2)"

C'est cette décision que mesdames Iavicoli et Boyer désirent 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 k) 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 GA-061F (9803) :

1.k) *"Vice de construction: un vice sérieux affectant la solidité ou stabilité de l'unité résidentielle. 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:

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

1.k) *"Vice de construction: un vice sérieux affectant la solidité ou stabilité de l'unité résidentielle. Sont comprises dans la mention ci-dessus, les pertes découlant des vices du sol tels que définis ci-après"*

La définition de vice de construction est différente du dossier Ducharme. Dans ce dernier dossier, on définissait "vice de construction" comme suit:

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."*

Dans le présent cas, on ne parle plus de perte de l'unité. C'est donc à la lumière de la définition de l'article 1.k) que nous analyserons les problèmes constatés.

1. Gel au coin du mur de la salle à manger:

Bien qu'il soit évident qu'il y ait malfaçons, soit par l'absence d'isolant, comme le craignent les propriétaires, ou par un problème au niveau du ventilateur du foyer à gaz, comme l'indique le représentant de l'entrepreneur, nous ne croyons pas que ce problème ait l'aspect de gravité suffisant pour que nous puissions conclure qu'il affecte la solidité ou la stabilité de l'unité. Nous devons donc, malheureusement, rejeter l'appel à ce titre.

2. Condensation aux fenêtres de l'étage:

Dans ce cas, nous pouvons aussi conclure que cette humidité, bien qu'inconfortable pour les propriétaires, ne menace aucunement la stabilité du bâtiment.

3. Valve d'eau municipale:

Aucun fait ni témoignage ne relie le problème à l'entrepreneur. De plus, ce mécanisme ne serait pas couvert par le certificat de garantie qui exclut tout dommage "hors du périmètre du bâtiment principal".

4. Infiltration d'eau sous la porte de garage

Les problèmes mentionnés sous ce chef ne représentent pas, à notre avis, un caractère suffisamment grave et ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment. Nous ne pouvons donc conclure qu'ils sont couverts par la garantie de cinq (5) ans. Il pouvait s'agir de malfaçons qui devaient être dénoncées dans les douze (12) mois, selon le plan de garantie.

5. Infiltration d'eau par la toiture arrière

Nous sommes d'avis que le dommage en litige peut être qualifié de sérieux. En effet, l'apparition de l'eau au bord des fenêtres et non directement sous le ventilateur, laisse présager que les infiltrations viennent d'ailleurs. Ces infiltrations, si elles sont répétées et non contrôlées, pourraient avoir un effet néfaste et pourraient, à notre avis, affecter la stabilité de l'unité. Nous croyons donc que la 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 k) du Certificat de garantie.

Pour ces motifs, nous rejetons l'appel des demanderessees pour les éléments suivants:

1. **Gel au coin du mur de la salle à manger**
2. **Condensation aux fenêtres de l'étage**
3. **Valve d'eau municipale**
4. **Infiltration d'eau sous la porte de garage**

Toutefois, pour l'élément **5, "Infiltration d'eau par la toiture arrière"**, nous accueillons l'appel de mesdames Isabelle Iavicoli et Sylvie Boyer et déclarons qu'il s'agit d'un "vice de construction" au sens de l'article 1.k) du Certificat de garantie.

SIGNÉE À SAINT-JÉRÔME, le 10 mai 2002.

DENNIS GERAGHTY
Arbitre