
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : CENTRE
CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

ENTRE : **Jean-Sébastien Drolet**
(ci-après « le Bénéficiaire »),

ET : **Les Construction Raymond & Fils inc.**
(ci-après « L'Entrepreneur »),

ET : **La Garantie des maîtres bâtisseurs inc.**
(ci-après « L'Administrateur »).

N° dossier CCAC : S09-010601-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Jean-Sébastien Drolet

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Pascal Raymond

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon

Date de la décision : 6 octobre 2009

Identification complète des parties:

Arbitre : Me Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : *Monsieur Jean-Sébastien Drolet*
17545, rue Notre-Dame
Mirabel (Québec) J7J 2N6

Entrepreneur : *Les constructions Raymond & Fils inc.*
14243, boul Curé-Labelle
Mirabel (Québec) J7J 1M2

À l'attention de monsieur Pascal Raymond, ing.

Administrateur : *La Garantie des maîtres bâtisseurs inc.*
4970, Place de la Savanu, bureau 303
Montréal (Québec) H4P 1Z6

À l'attention de M^e Marc Baillargeon

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 8 juin 2009.

Historique du dossier :

23 août 2005 : Signature du contrat de garantie;

30 août 2005 : Signature du contrat préliminaire immeuble neuf à usage d'habitation;

24 février 2006 : Prise de possession du bâtiment par le Bénéficiaire;

24-28 février 2006 : Première manifestation;

28 février 2006 : Signature de la liste préétablie d'éléments à vérifier et de la déclaration de réception du bâtiment;

28 février 2006 : Signature de l'acte de vente notarié;

- 17 janvier 2009 : Deuxième manifestation;
- 18 février 2009 : Lettre de mise en demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur;
- 3 avril 2009 : Inspection par l'Administrateur;
- 15 mai 2009 : Décision de l'Administrateur;
- 1^{er} juin 2009 : Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- 8 juin 2009 : Nomination de l'arbitre;
- 17 juin 2009 : Avis d'audience préliminaire transmis par l'arbitre aux parties;
- 9 juillet 2009 : Conférence téléphonique avec les parties pour fixer une nouvelle date de l'audience préliminaire;
- 14 juillet 2009 : Audience préliminaire par voie téléphonique;
- 11 septembre 2009 : Audience;
- 6 octobre 2009 : Décision arbitrale.

DÉCISION

Introduction

[1] Le demandeur dans cette affaire est monsieur Jean-Sébastien Drolet, le Bénéficiaire. Il allègue qu'un défaut de construction a été la cause de deux (2) refoulements d'eau par le tuyau de renvoi d'eau de sa lessiveuse automatique se trouvant dans un nouveau bâtiment situé à Mirabel qui constitue également sa résidence.

[2] Le premier (1^{er}) refoulement d'eau est survenu en février 2006 sans causer de dégâts. Presque trois (3) ans plus tard, en janvier 2009, un deuxième (2^e) refoulement d'eau eut lieu, cette fois occasionnant divers dégâts.

[3] Quelque trente et un (31) jours après ce deuxième (2^e) refoulement d'eau, le Bénéficiaire adresse une lettre de mise en demeure à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur, demandant la réparation du problème, des dégâts qui en ont résulté ainsi qu'une compensation monétaire pour à divers dommages.

[4] L'Administrateur, par l'entremise de son conseiller technique, monsieur Marco Caron, rend une décision datée du 15 mai 2009 où on y lit ce qui suit :

« GMB est en mesure d'affirmer que selon les documents fournis par le Bénéficiaire et l'information recueillie lors de l'inspection qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente lors de la Réception du Bâtiment ou d'un vice caché. »

[5] Après avoir fait référence à l'article 1.1.2.3 du contrat de garantie qui traite des malfaçons existantes et non apparentes ainsi que de l'article 1.1.2.4 qui traite des vices cachés, il continue comme suit :

« Dans les deux (2) cas, le délai doit être raisonnable et ne peut excéder six (6) mois de la dénonciation. »¹

Dans le cas présent, après étude et analyse des documents précités, nous constatons qu'il s'est écoulé trente-cinq (35) mois entre l'apparition du point 1 (mars 2006) et la date de dénonciation par la poste à l'Entrepreneur et à GMB (19 février 2009). Ce délai ne peut être considéré comme raisonnable.

Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat et ne demande aucune intervention de l'Entrepreneur. »

[6] Le Bénéficiaire porte cette décision de l'Administrateur en arbitrage.

[7] Lors de l'audience préliminaire par voie téléphonique du 14 juillet 2009, les parties ont convenu de débattre, lors de la première (1^{ère}) séance d'audition, uniquement la question de savoir si le délai maximal de dénonciation de six (6) mois et les formalités de cette dénonciation (par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur) ont été respectés. Si le tribunal décidait que le Bénéficiaire a respecté le délai et les autres formalités de dénonciation exigées par le plan de garantie, les parties ont convenu de débattre lors d'une audition subséquente la question de la qualification du problème à savoir, de quel genre de vice ou de malfaçon il s'agit.

Juridiction

[8] Aucune objection préliminaire à la constitution du tribunal ou à la tenue de l'audition n'ayant été soulevée, le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

Preuve**Témoignage de monsieur Jean-Sébastien Drolet, le Bénéficiaire**

[9] Monsieur Jean-Sébastien Drolet, le Bénéficiaire, témoigne en **premier**. Il débute en donnant une brève description de la disposition des pièces de sa maison. La lessiveuse est installée au rez-de-chaussée dans la salle d'eau. Pas loin de cette pièce, en descendant deux (2) marches, on se retrouve au garage. Directement en dessous de la salle d'eau se trouve le sous-sol avec un logement locatif distinct du type garçonnière (aussi appelé « bachelor » par les témoins).

[10] Le Bénéficiaire a pris possession de sa maison le 24 février 2006 quelques jours avant la signature de la déclaration de réception du bâtiment, en date du 28 février 2006, qui contient également la liste préétablie d'éléments à vérifier (pièce P-1).

[11] Le premier (1^{er}) refoulement d'eau du tuyau de renvoi de la lessiveuse est survenu entre le 24 et le 28 février 2006.

[12] En contre-interrogatoire, il témoigne que cet incident aurait pu arriver le 25 février 2006 quoiqu'il ne soit pas sûr de la date exacte. Il insiste toutefois pour dire que cet incident a eu lieu entre le 24 et le 28 février 2006 et ce, malgré le fait que dans sa lettre de mise en demeure du 18 février 2009 (pièce P-11), il réfère à mars 2006. Il explique que cette référence à mars 2006 n'était qu'approximative.

[13] Il précise que le jour de ce premier incident, le tuyau de renvoi d'eau a commencé à refouler l'eau plutôt que de l'évacuer. Dès qu'il s'en est aperçu, il a tout de suite arrêté la lessiveuse. Ce faisant, il a réussi à minimiser les dégâts d'eau. Pas plus qu'une tasse d'eau ne s'est alors déversée.

[14] Il appela au bureau de l'Entrepreneur qui lui envoya un plombier. Ce dernier se présenta à la résidence du Bénéficiaire et déclara que la cause du problème était que le tuyau de renvoi d'eau comprenant un siphon en P, était gelé. Le plombier perça un premier trou rectangulaire de quelque six (6) pouces de largeur par douze (12) pouces de hauteur donnant ainsi accès à la partie horizontale du tuyau de renvoi. Cette première ouverture s'avéra insuffisante. Il perça alors un deuxième (2^e) trou rectangulaire, plus grand que le premier, de quelque douze (12) pouces de largeur par dix-huit (18) pouces de hauteur, ce qui exposa la partie verticale du tuyau de renvoi et le siphon en P.

[15] Ensuite le plombier dégela le tuyau de renvoi et/ou le siphon et recommanda l'installation d'une grille pour recouvrir cette ou ces ouverture(s).

[16] Ce n'est qu'après la visite du plombier de l'Entrepreneur, **que le Bénéficiaire** signa la déclaration de réception du bâtiment avec le **représentant** de l'Entrepreneur (monsieur Pascal Raymond) en date du 28 février 2006 (pièce P-1). Sous la rubrique numéro 5 de ce document intitulée « Liste des travaux à parachever ou à corriger » on trouve, parmi une quinzaine d'autres éléments, l'élément suivant :

« Grille devant retour lessiveuse »

[17] Un mois après ce premier incident, soit le 25 mars 2006, l'Entrepreneur, sous la plume de son employé, monsieur Martin Richard, écrivit dans son rapport d'intervention (pièce P-3) :

« À vérifier hivert 2006/2007 tuyau laveuse salle d'eau qui a geler hiver 2005-2006 » (sic)

Le Bénéficiaire déclara que monsieur Martin a écrit cette note à sa demande expresse.

[18] La grille devant le tuyau de renvoi a effectivement été installée par l'Entrepreneur comme l'atteste son rapport daté du 7 avril 2006 (pièce P-2) signé encore une fois par son employé monsieur Martin Richard.

[19] Au cours des deux hivers subséquents (hiver 2006-2007 et 2007-2008), le Bénéficiaire n'a constaté aucun autre incident de refoulement d'eau du tuyau de renvoi de sa lessiveuse.

[20] Le deuxième (2^e) incident est survenu le samedi 17 janvier 2009. En entrant dans sa salle d'eau, le Bénéficiaire a constaté que l'eau du tuyau de renvoi avait reculé et inondé le plancher de cette pièce (3/4 de pouce d'eau sur le plancher). Elle s'est déversée ensuite à travers le mur sur le plancher du garage ainsi que dans la pièce de rangement situé dans la garçonnière au sous-sol.

[21] L'eau qui a inondé le plancher de la salle d'eau s'est aussi infiltrée dans la partie inférieure des murs de cette pièce ainsi que dans le plafond et les murs de la pièce de rangement du « bachelor » du sous-sol (photos pièces P-5, P-6 et P-8).

[22] Tel que le démontre la photo P-7 prise le 17 janvier 2009 à 10 h 34 c'est-à-dire le jour du refoulement d'eau, le témoin explique que des coulisses d'eau sont apparues sur le mur de la salle de rangement au sous-sol tout près d'un thermostat qui indique une température de 20° celcius.

[23] Sur la photo (pièce P-4) prise le lendemain, soit le 18 janvier 2009 à 12 h 52, on peut constater du frimas sur le pare-vapeur tout près du tuyau de renvoi de la lessiveuse.

[24] Le 17 janvier 2009, étant un samedi, les bureaux de l'Entrepreneur étaient fermés. Le Bénéficiaire a donc contacté le service d'urgence de sa compagnie d'assurance.

[25] Le lundi 19 janvier 2009, le Bénéficiaire contacta l'Entrepreneur (madame Geneviève Simard) et fixa un rendez-vous avec monsieur Gilles Caron, surintendant de l'Entrepreneur ainsi qu'avec un expert en sinistres de sa compagnie d'assurance.

[26] Le mardi 20 janvier 2009, une réunion avec le surintendant de l'Entrepreneur, l'expert en sinistres de la compagnie d'assurance et le Bénéficiaire a eu lieu à la résidence de ce dernier. L'expert en sinistres recommanda alors que les murs où l'eau s'est infiltrée soient ouverts pour les faire assécher.

[27] Le lendemain, soit le 21 janvier 2009, le Bénéficiaire demanda verbalement à l'Entrepreneur (madame Geneviève Simard) si l'Entrepreneur allait intervenir dans les travaux d'assèchement, de démolition et de réparation. Elle lui répondit « non » et demanda une expertise.

[28] Également, le 21 janvier 2009, l'estimateur de l'assureur recommanda que les murs qui ont été infiltrés par l'eau soient arrachés. Suivant cette recommandation, un contracteur procéda à l'enlèvement du placoplâtre, du coupe-vapeur et de la matière isolante des murs et du plafond de la salle de rangement du « bachelor » au sous-sol et perça des ouvertures à cinq ou six endroits dans la salle d'eau et dans une autre pièce au rez-de-chaussée.

[29] L'assèchement du rez-de-chaussée et du sous-sol a exigé également le fonctionnement continu de trois (3) ventilateurs et d'un (1) déshumidificateur sur chaque étage, pendant plus d'une semaine.

[30] Le vendredi 23 janvier 2009, l'estimateur de la compagnie d'assurance inspecta les lieux et produisit une estimation écrite des travaux de réparation des murs et du plafond requis à la suite de cet incident (pièce P-10).

[31] Le Bénéficiaire offra à l'Entrepreneur de présenter une soumission pour faire les travaux de réparation selon l'estimation de son assureur, (voir l'échange de courriels entre le Bénéficiaire et madame Geneviève Simard de l'Entrepreneur datés des 13 et 16 février 2009 : pièce P-12, en liasse).

[32] La position de l'Entrepreneur est bien résumée dans le dernier courriel du 16 février 2009 de l'Entrepreneur au Bénéficiaire, écrit par madame Geneviève Simard :

« ...les rénovations mineures après sinistre ne font pas partie de nos activités. Encore moins lorsqu'elles ne relèvent pas de notre responsabilité... »

[33] Le 18 février 2009, le Bénéficiaire écrit une lettre de mise en demeure de deux (2) pages à l'Entrepreneur, avec une copie à l'Administrateur (pièce P-11).

[34] Le témoin déclare qu'à la date de l'audition, le plafond et les murs de la salle de rangement au sous-sol qui avaient été ouverts et les trous percés dans les murs de la salle d'eau au rez-de-chaussée pour l'assèchement des lieux n'ont pas encore été réparés car le Bénéficiaire attend la conclusion de cet arbitrage avant de faire ces travaux.

[35] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire déclare qu'il réclame à titre de compensation :

- a) La remise à neuf du plafond et des parties des murs qui ont été ouverts lors des travaux pour l'assèchement des lieux;
- b) La réparation du problème du tuyau de renvoi d'eau de sa lessiveuse;
- c) Le remboursement de diverses, sommes y compris :
 - 1 745,07 \$ pour rembourser son assureur afin que ce dernier retire du dossier du Bénéficiaire la réclamation faite à la suite le refoulement du 17 janvier 2009;
 - 100 \$ - pour rembourser les frais d'ouverture du dossier de sa réclamation auprès de l'Administrateur;
 - 332,98 \$ - pour se faire rembourser les frais de consultation téléphonique auprès d'un architecte;
 - le coût de l'électricité consommée pour faire fonctionner six (6) ventilateurs et deux (2) déshumidificateurs pendant plus d'une semaine.

Témoignage de monsieur Marco Caron, pour l'Administrateur

[36] Monsieur Caron, conseiller technique de l'Administrateur, qui a inspecté le bâtiment du Bénéficiaire et analysé les documents qui ont été mis à sa disposition, a témoigné sur la façon qu'il a utilisée lors de la rédaction de sa décision du 15 mai 2009.

[37] Il déclare que dans ce dossier, comme dans d'autres dossiers semblables de l'Administrateur, avant de prendre une décision, il vérifie si le délai maximal de dénonciation de six (6) mois a été respecté.

[38] S'il vient à la conclusion que ce délai n'a pas été respecté, il ne se sent pas obligé de décider s'il s'agit d'un vice caché ou d'une malfaçon non apparente.

Témoignage de monsieur Pascal Raymond, pour l'Entrepreneur

[39] L'unique témoin de l'Entrepreneur est monsieur Pascal Raymond, ingénieur.

[40] Il interprète la description de l'expression « grille devant retour lessiveuse » sous la rubrique n° 5 intitulée « Liste des travaux à parachever ou à corriger » sur la pièce P-1. Selon lui, cette expression réfère simplement à l'installation d'une grille d'accès à la tuyauterie.

[41] Il déclare que la première dénonciation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur de quelque problème que ce soit, est contenue dans l'échange de courriels des 13 et 16 février 2009 entre le Bénéficiaire et madame Geneviève Simard, représentante de l'Entrepreneur, et déposés en liasse comme pièce P-12. Le Bénéficiaire et madame Simard, qui a été présente à l'audience mais qui n'a pas témoigné, ont confirmé la véracité de ces courriels.

[42] Lors de son contre-interrogatoire par le Bénéficiaire, à la question « Pourquoi l'Entrepreneur voulait installer une trappe d'accès à la tuyauterie derrière la lessiveuse? » monsieur Raymond répond que c'est pour faire nettoyer le tuyau de renvoi. Il précise que de telles trappes d'accès n'ont pas besoin d'être spécifiquement prévues aux plans du bâtiment car sur de tels plans, selon lui, « la plomberie est mentionnée très sommairement ».

[43] Le témoin ne sait pas pourquoi le plombier a été envoyé par l'Entrepreneur à la maison du Bénéficiaire après le premier refoulement en février 2006. Selon lui, à cette date, la maison était encore un chantier même si le Bénéficiaire en avait déjà pris possession.

[44] Monsieur Raymond n'a pas d'explication pour justifier l'existence des deux (2) ouvertures rectangulaires dans le mur derrière la lessiveuse qui permettent de voir le tuyau de renvoi d'eau, comprenant le siphon en P qu'on aperçoit sur la photo déposée comme pièce P-4.

Question en litige

[45] Est-ce que le Bénéficiaire a envoyé un avis de dénonciation écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable n'excédant pas six (6) de sa découverte du problème affectant le tuyau de renvoi de sa lessiveuse?

Prétentions du Bénéficiaire

[46] Le Bénéficiaire prétend qu'il a dénoncé ce problème pour la première fois après le refoulement d'eau qui est survenu entre le 24 et le 28 février 2006 sur le formulaire comprenant sa déclaration de réception signé par lui et l'Entrepreneur le 28 février 2006 (pièce P-1) par la note « grille devant retour lessiveuse ».

[47] Selon lui, cette première dénonciation a été confirmée par l'Entrepreneur dans son rapport du 25 mars 2006 (pièce P-3) où l'Entrepreneur, à la demande du Bénéficiaire, a écrit « À vérifier hivert 2006-2007 – tuyau laveuse salle d'eau qui a geler hiver 2005-2006 » (sic).

[48] L'Entrepreneur a fait des travaux correctifs le 7 avril 2006 (pièce P-2) qui se sont révélés peu efficaces car le problème a ressurgi causant un deuxième (2^e) refoulement d'eau le 17 janvier 2009. Ce deuxième (2^e) refoulement a entraîné des dégâts substantiels.

Prétentions de l'Entrepreneur

[49] La compréhension du tribunal des prétentions de l'Entrepreneur exprimées par son représentant monsieur Pascal Raymond, est à l'effet que la référence sur la déclaration de réception pièce P-1 « grille devant retour lessiveuse » réfère à un travail de parachèvement plutôt qu'à un travail correctif d'un vice ou d'une malfaçon.

[50] Selon monsieur Raymond, ce travail de parachèvement consistait en l'installation d'une trappe d'accès à la tuyauterie.

[51] Il prétend que le Bénéficiaire n'a pas réussi à prouver qu'il y avait un gel de tuyau lors du premier incident survenu entre les 24 et 28 février 2006, ou l'existence d'un vice ou d'une malfaçon quelconque.

[52] Selon l'Entrepreneur, la première dénonciation écrite du Bénéficiaire à l'Entrepreneur sont les courriels des 13 et 16 février 2009 entre le Bénéficiaire et madame Genevière Simard, une employée de l'Entrepreneur.

Prétentions de l'Administrateur

[53] Selon l'Administrateur, la référence à la « grille devant retour de lessiveuse » sous la rubrique « 5.0 Liste des travaux à parachever ou corriger » dans la déclaration de réception (pièce P-1) ne peut pas constituer un avis écrit de dénonciation à l'Administrateur tel que requis par le contrat de garantie.

[54] Cette note « grille devant retour lessiveuse » indique plutôt qu'un travail de parachèvement doit être fait, plutôt qu'un travail pour corriger un vice ou une malfaçon.

[55] Selon lui, la première dénonciation écrite à l'Administrateur se trouve dans la lettre de mise en demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur, datée du 18 février 2009 (pièce P-11) qui a été transmise quelque 32 jours après le deuxième (2^e) refoulement du 17 janvier 2009. Cette lettre de mise en demeure envoyée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur quelque 35 mois après le premier déversement de février 2006 est tardive, et fait en sorte que la garantie de l'Administrateur ne peut pas être valablement invoquée.

[56] Le Bénéficiaire n'a pas mis en preuve son incapacité d'agir avant de transmettre cette lettre de mise en demeure (pièce P-11).

[57] Le Bénéficiaire ne peut pas faire une réclamation à son assureur privé et parallèlement faire une autre réclamation auprès de l'Administrateur pour être compensé pour les mêmes dommages tels que la réparation du problème allégué et la réparation des dégâts qui en ont résulté.

[58] Selon le plan de garantie, après la réception du bâtiment affligé d'un défaut de construction, un bénéficiaire n'a droit qu'aux travaux de réparation mais pas au remboursement de sommes préalablement déboursées par lui.

[59] Le rejet de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire en vertu du plan de garantie ne signifie pas que le Bénéficiaire n'a pas d'autres recours contre l'Entrepreneur fondés sur d'autres assises.

[60] Finalement, l'Administrateur demande que les frais d'arbitrage soient partagés 50%-50% entre lui et le Bénéficiaire car, selon l'Administrateur, le Bénéficiaire s'est montré indûment obstiné à poursuivre sa demande d'arbitrage malgré la déclaration du procureur de l'Administrateur lors de l'audience préliminaire que presque toute la jurisprudence arbitrale concernant le délai et les formalités de dénonciation était contre lui.

Analyse et décision

[61] Pour être couvert par la garantie de l'Administrateur, le problème de construction allégué par le Bénéficiaire doit rencontrer les exigences de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*² (ci-après le « *Règlement* ») qui se lit comme suit :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

- 1. le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas aménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*
- 2. la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*
- 3. la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découverte dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du*