

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur mesure (GAMM)

Dossier no : GAMM : 2021-03-25
GCR : 187085-5086

ENTRE :	Madame Chantal Dicaire
	Bénéficiaire
-c-	9309-5412 Québec inc / Les Entreprises Laurent Labrie
	Entrepreneur
-et	Garantie Construction Résidentielle (GCR)
	Administrateur

ARBITRAGE D'UN RAPPORT DE CONCILIATION

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

Pour le bénéficiaire :	Chantal Dicaire
Pour l'administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer Madame Anne Delage
Pour l'Entrepreneur :	M. Michel St-Pierre
Date d'audience :	17 novembre 2021
Date de la décision :	16 août 2022

SENTENCE ARBITRALE

Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 30 mars 2021.

L'audition de la cause s'est déroulée chez la **Bénéficiaire**, 116, rue Lauzon, Thurso, Québec.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur une demande d'arbitrage soumise par la **Bénéficiaire**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

J'ai reçu l'affirmation solennelle des témoins;

Il s'agit d'une demande d'arbitrage concernant la décision rendue par l'**Administrateur** du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en date de 12 mars 2021 sur deux points, à savoir :

Point 1 : Galerie avant extérieure;

Point 2 : Peinture intérieure.

Voici une **chronologie des événements** dans ce dossier :

14 juin 2018	Signature du contrat de vente (A-9)
19 juillet 2018	Réception du bâtiment par la première propriétaire, Madame Brigitte Pilon (A-10);
15 juin 2020	Inspection du bâtiment par M. Paul-Henri Maheux (A-6);
19 juillet 2020	Achat de la maison par la Bénéficiaire , Madame Chantal Dicaire (A-10);
13 octobre 2020	Dénonciation par la Bénéficiaire reçue par l' Administrateur (A-9);
23 novembre 2020	Réclamation par la Bénéficiaire reçue par l' Administrateur (A-9);
1 décembre 2020	Ouverture de dossier par l' Administrateur et 15 jours d'avis à l' Entrepreneur (A-8);
7 décembre 2021	Lettre de la Bénéficiaire à l' Administrateur que l' Entrepreneur a fait l'inspection et a dit que le travail de la galerie ne serait pas couvert par la garantie-problème de sel (A-8);
2 février 2021	Visite des lieux par l' Administrateur Anne Delage
12 mars 2021	Décision de l' Administrateur Anne Delage
16 mars 2021	Décision reçue par la Bénéficiaire (A-9);

30 mars 2021 Demande d'arbitrage par la **Bénéficiaire**

30 mars 2021 Nomination de l'arbitre par le GAMM (A-10);

Point 1 : Galerie avant extérieure;

1. Dans sa décision en date de 12 mars 2021, l'**Administrateur** (Mme Anne Delage), mentionne ce qui suit :

Au cours du mois de juillet 2020, soit en deuxième année de garantie, la bénéficiaire constate que le béton de la galerie avant s'effrite.

La bénéficiaire est devenue deuxième propriétaire du bâtiment le 14 juillet 2020 et mentionne avoir été informée de cette situation avant d'acquérir le bâtiment et ne pas avoir obtenu de diminution du prix de vente relativement à cette situation.

L'administrateur est d'avis que bien que cette situation relève du vice caché, la bénéficiaire ne peut invoquer que cette situation était cachée puisqu'elle l'a constatée avant d'acquérir le bâtiment;

2. Dans son **Analyse et décision**, Mme Delage mentionne ce qui suit :

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 1 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point doit satisfaire les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en espèce.

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 :

*4. la réparation des **vices au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil** qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.*

En effet, la situation que dénonce la bénéficiaire était visible avant qu'elle ne devienne propriétaire du bâtiment et sans (sic) ces circonstances, en absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 1;

3. La **Bénéficiaire** n'a pas niée qu'elle a vu l'effritement avant d'acheter la maison, mais a témoigné que l'**Entrepreneur** disait que le problème a été causé par la première propriétaire de la maison, qui, d'après cet **Entrepreneur**, a mis le sel sur la galerie et les marches;

Analyse et décision

4. L'Article 10, paragraphe 4 du Règlement cité par l'Administrateur ne peut pas nous aider : l'Administrateur a dit dans sa décision que le point 1 était un vice caché et a été dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et l'Administrateur dans un délai raisonnable;

5. Voici les autres articles du Code civil cités par l'**Administrateur** dans sa décision :

Article 1726

Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert;

Article 2103

L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit, les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis;

6. Il faut se demander quel est le vice caché de point 1? Lors de l'audition, Mme Delage a témoigné que les effritements vus par la **Bénéficiaire** n'étaient pas causés par l'application du sel, mais étaient dus au fait que l'**Entrepreneur** mettait trop d'eau dans le ciment quand la galerie et les marches ont été coulées;

7. C'était la première fois que la **Bénéficiaire** connaissait l'opinion d'un expert (Mme Delage) sur la nature du vice caché;

8. Il faut se demander aussi ce qui était apparent pour la Bénéficiaire quand elle a acheté la maison? Elle a vu l'effritement du ciment. À ce moment, la **Bénéficiaire** ne connaissait pas la cause de cet effritement. L'accumulation de sel (tel que le mentionnait l'**Entrepreneur**) pouvait en être la cause ou un autre phénomène inconnu;

9. L'**Administrateur** a témoigné que l'application d'un époxy peut régler le problème d'effritement;

10. L'**Entrepreneur** a vendu une maison avec une garantie contre les vices cachés. La décision de l'**Administrateur** mentionne que le point 1 était un vice caché qui était dénoncé dans un délai raisonnable. L'**Entrepreneur** ne peut pas échapper à ses responsabilités;

11. Pour ces motifs, j'accueille la réclamation de la **Bénéficiaire** sur le point 1 de la demande;

Point 2 : Peinture intérieur.

12. Dans sa décision l'**Administrateur** mentionne ce qui suit :

Au cours du mois de juillet 2020, soit en deuxième année de garantie, la bénéficiaire constate que la peinture intérieure est déficiente.

Elle fournit des photos montrant des joints apparents et fissurés.

L'administrateur est d'avis que cette situation ne satisfait pas les critères du vice caché mais relève plutôt de la malfaçon.

Analyse et décision

La visite nous a permis de constater que le point 2 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

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 :

3. La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment.

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 2;

Analyse et décision

13. Lors de l'audition, la **Bénéficiaire** nous a dit qu'il était de son intention de refaire la peinture dans sa maison, incluant le plafond cathédral où nous avons remarqué les fissures;

14. La **Bénéficiaire** était d'avis que les fissures vont continuer de s'agrandir mais n'a pas produit de rapport d'expert afin de supporter cette perception;

15. Suivant la preuve, un peintre peut corriger les fissures si elles réapparaissent. La Bénéficiaire pourra déposer une nouvelle plainte puisque la cause de ces fissures sera alors un problème plus sérieux;

16. Je suis d'accord avec l'interprétation de l'**Administrateur** à ce moment et pour ces motifs, rejette la réclamation de la **Bénéficiaire** sur ce point 2.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

ACCUEILLE la demande de la **Bénéficiaire** sur le point 1 de sa réclamation et **ORDONNE** à l'**Entrepreneur** de faire les réparations dans un délai qui n'excède pas 45 jours;

REJETTE la demande de la **Bénéficiaire** sur le point 2 de sa réclamation:

LES FRAIS de l'arbitrage sont payables par l'**Administrateur**.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Clavier'.

Me Howie Clavier, arbitre

Montréal, Québec le 16 août 2022