

# **DÉCISION ARBITRALE**

**ARBITRAGE**

**PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS**

**MME MICHELLE BÉLANGER,**

bénéficiaire;

- et -

**CONSTRUCTION CLEARY INC.,**

entrepreneur;

- et -

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE  
L'APCHQ INC.,**

administrateur.

**M. Claude Dupuis, ing., arbitre**

Audience tenue à Longueuil le 21 novembre 2000



**I: INTRODUCTION**

À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de Mme Bélanger.

La bénéficiaire, Mme Bélanger, accompagnée de M. Fabien Laforest, ingénieur civil et consultant en bâtiment, se représentait elle-même, l'entrepreneur était représenté par M. Gilles Cleary, tandis que l'administrateur était représenté par MM. Jocelyn Dubuc et Marcel Lapierre.

Suite à une demande de réclamation de la bénéficiaire, l'administrateur, en date du 7 septembre 2000, a déposé son rapport d'inspection contenant 14 points. Après avoir pris connaissance de la décision de l'administrateur, Mme Bélanger, en date du 24 octobre 2000, a fait une demande d'arbitrage ayant trait à seulement deux des éléments de sa réclamation initiale.

Cette demande concerne une fenêtre dans la chambre #2 ainsi qu'un podium dans la salle de bain.

Voici les deux points en litige, tels que décrits par Mme Bélanger dans une lettre datée du 26 septembre 2000 :

J'ai bien reçu votre rapport d'inspection du 7 septembre dernier. Je tiens à vous mentionner que je ne suis pas d'accord avec vous sur certains points auxquels je tiens vraiment.

**Au point 1** : la fenêtre de la chambre #2 qui a été percée par les représentants de Fenêtre Bonneville parce que la fenêtre avait été installée à l'envers. Je trouve inacceptable qu'une maison neuve garantie par l'APCHQ ait une fenêtre percée à

quatre endroits pour faire égoutter l'eau d'autant plus que cette fenêtre est située en avant de ma propriété et qu'une fenêtre identique est en dessous. Je trouve cette façon très artisanale et enlève de l'apparence à ma propriété et aussi je n'ai pas confiance que cette réparation soit efficace au fil des ans.

**Au point 12** : vous mentionnez que les joints de céramique sont légèrement fissurés et que c'est le résultat du rétrécissement lors du séchage, pour les autres joints, c'est possible par exemple au comptoir de la cuisine et du plancher de l'entrée mais pour la marche de la salle de bain c'est autre chose, je me suis plainte à quelques reprises à M. Cleary et l'ouvrier à rajouté du mortier et n'a jamais réglé le problème qui est en dessous. Ce n'est pas normal que le joint de mortier et la bordure tiennent dans le vide. Il y a eu un défaut dans la fabrication. Dans ce cas-ci ce n'est pas un comportement normal des matériaux.

*(sic)*

Vu qu'il y a plusieurs estimations, la valeur totale des réclamations varie de 2 400 \$ à 4 400 \$.

## **II: LA PREUVE**

La preuve a consisté principalement dans le dépôt d'un document (pièce B-1) par Mme Bélanger et une visite des lieux, le tout complété par de brefs témoignages.

### **La fenêtre**

Au départ, il y a eu infiltration d'eau par cette fenêtre, causant ainsi des dommages au plancher; des réparations consistant à percer des trous d'égouttement dans le bas de la fenêtre ont été effectuées, éliminant de ce fait l'infiltration d'eau.

Le podium

Lors de la visite des lieux, il a été possible de constater que la marche du podium bouge lorsqu'on s'y appuie, que le joint de mortier est fissuré et que la bordure avant a subi une détérioration.

**III : POSITION DES PARTIES**

Bénéficiaire

Au sujet de la fenêtre, la bénéficiaire et son expert soutiennent que la fenêtre a été posée à l'envers et que l'entrepreneur, en perçant des trous dans le bas de la fenêtre afin de remédier à cette situation et permettre l'égouttement de l'eau, a ainsi causé un problème d'esthétique à l'extérieur; de plus, Mme Bélanger ne croit pas que cette solution s'avère efficace contre la gelée.

La bénéficiaire n'accepte pas ces travaux; elle souligne qu'elle a acheté une maison neuve et elle veut que la fenêtre au complet soit changée.

Relativement au podium, Mme Bélanger soutient que la marche bouge, que ceci n'est pas normal et qu'il s'agit d'une malfaçon; si la marche avait été solide, les joints ne se seraient point fissurés. Selon une estimation qu'elle a reçue, il se pourrait que la réparation nécessite le

remplacement de toutes les tuiles de la salle de bain.

#### Administrateur

Au sujet de la fenêtre, l'administrateur soutient que les réparations ont déjà été effectuées et qu'il n'y a plus d'écoulement sur le plancher; il affirme que l'effet de gel et de dégel n'aura pas d'emprise sur cette fenêtre en PVC. L'administrateur prétend qu'il n'y a plus de préjudice. Si la fenêtre a été posée à l'envers, ce le fut à l'usine, et les modifications ont été apportées pour la rendre fonctionnelle; en ce qui a trait à l'esthétique, il est d'avis que ce n'est pas véritablement apparent.

Relativement au podium, l'administrateur, au soutien de sa décision, maintient qu'un joint de céramique, par séchage, finit par se fissurer.

### **IV : DÉCISION ET MOTIFS**

#### Fenêtre

Si la fenêtre a été posée à l'envers (il n'y a pas de preuve formelle à cet effet), il s'agit d'une malfaçon non apparente au départ; les conséquences sont apparues lors d'infiltration d'eau.

La preuve a démontré que les réparations ont été effectuées par l'entrepreneur et qu'il n'y a plus

de problème d'infiltration d'eau; la preuve est prépondérante à l'effet qu'il n'y aura pas de dommage éventuel suite à cette réparation.

Lors de la visite des lieux, il a été permis de constater que l'esthétique n'avait pas été sensiblement modifiée.

L'arbitre est donc d'avis, pour la réclamation relative à la fenêtre, que l'entrepreneur a respecté l'article 27.3° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, lequel se lit comme suit :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

### Podium

Dans sa décision du 7 septembre 2000, l'administrateur, au sujet des fissures observées dans la salle de bain, conclut : *«Sont exclues de la garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements»*; cette exclusion se retrouve à l'article 29.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Or, lors de la visite des lieux, nous avons pu observer que les fissures au podium ne résultaient manifestement pas d'un comportement normal des matériaux, mais qu'elles étaient plutôt causées par l'affaissement de la marche sous l'action d'une pression exercée avec le pied.

Ce défaut pouvait ne pas être apparent lors de la réclamation initiale de la bénéficiaire, dû au fait que le joint s'est complètement fissuré après l'application de pressions successives.

Selon la preuve recueillie, la non-solidité ou le mouvement vertical de la marche du podium constitue une malfaçon selon l'article 27.3° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (cité précédemment); l'entrepreneur doit donc y remédier et il en est de même en ce qui concerne les fissures du podium et la détérioration de la bordure de ce dernier.

**V : DISPOSITIF**

Pour les motifs ci-devant énoncés:

- < le tribunal REJETTE la réclamation relative à la fenêtre;
- < le tribunal ACCUEILLE la réclamation de Mme Bélanger concernant la défectuosité du podium de la salle de bain.

Le tribunal ordonne à l'entrepreneur, dans un délai de trente (30) jours de la date de la présente ou tout autre délai convenu avec Mme Bélanger, d'effectuer les réparations nécessaires afin d'empêcher le podium de bouger et d'en réparer les joints ainsi que la bordure.

**ARBITRAGE – PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
*Mme Michelle Bélanger -et- Construction Cleary inc. -et- La Garantie  
des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*

Décision arbitrale

Page 9

Le cas échéant, les tuiles devront être appareillées à celles de la salle de bain.

**DÉCISION** rendue à Beloeil, ce 8<sup>e</sup> jour de décembre 2000.

Claude Dupuis, ing., arbitre