
SENTENCE ARBITRALE

GARANTIE

**ARBITRAGE EN VERTU DU
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la
Régie du bâtiment : Le Groupe d'arbitrage
et de médiation sur mesure (GAMM)

**ANDRÉ BROADHEAD
et
MARIA FILIPPI,**

bénéficiaires;

-

et -

**GOYETTE DUCHESNE
& LEMIEUX INC.,**

entrepreneur;

-

et -

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

administrateur.

M. Claude Dupuis, ing., arbitre

Audience tenue à Mascouche le 25 mai 2004
Sentence rendue le 23 juin 2004

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] Ces derniers étaient représentés par M^{me} Filippi et M. Broadhead, l'entrepreneur était représenté par M. André Desjardins, tandis que l'administrateur était représenté par M^e Robert Guertin.

[3] À la suite d'une demande de réclamation de la part des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 20 février 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 24 points.

[4] Les bénéficiaires contestent la décision rendue par l'administrateur en ce qui concerne les points 9 et 10 du rapport précité.

[5] Voici l'extrait pertinent du rapport en question :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 8 À 20 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE:

[...]

9. **COUPURE DE LA PERSIENNE DROITE À LA DEUXIÈME FENÊTRE**

Motifs:

Nous sommes d'avis que la situation observée sur place ne peut être considérée comme une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. La situation de la toiture au dessus de l'entrée principale ne permet pas une installation complète de la persienne sur toute sa hauteur sans coupure.

10. **DOMMAGE À LA PORTE DE GARAGE**

Historique:

Lors de notre inspection, les bénéficiaires nous mentionnent qu'ils ont constaté que les deux (2) panneaux du bas de la porte de garage étaient endommagés après la réception du bâtiment. De plus, ils nous mentionnent que ces dommages ont été causés par un sous-traitant lors de l'installation du revêtement de vinyle effectué en travaux de

parachèvement. De son côté, l'entrepreneur nous informe que les dommages à ladite porte de garage ne semblent pas de type à être causés par un sous-entrepreneur.

Motifs:

Selon ce qu'il nous a été possible de constater sur place, nous ne pouvons conclure à une responsabilité de l'entrepreneur, sachant que cette situation était décelable lors du bris et qu'elle n'a pas été rapportée dans un délai raisonnable auprès de l'entrepreneur.

[...]

[6] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné : les deux bénéficiaires, M. André Desjardins pour l'entrepreneur ainsi que M. Pierre Bonneville, conciliateur, pour l'administrateur.

[7] À l'appui de son argumentation, l'administrateur a déposé les documents suivants :

- 👉 *Malette et Duncan -et- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ Inc. -et- Goyette, Duchesnes et Lemieux*, décision arbitrale rendue le 10 novembre 2003 par l'arbitre M^e Bernard Lefebvre.
- 👉 *Gagnon et Lavictoire -et- Le Groupe Trigone Construction Inc. -et- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, décision arbitrale rendue le 13 novembre 2003 par l'arbitre Claude Dupuis, ing.
- 👉 Gilles DOYON et Serge CROCHETIÈRE, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1999, p. 64 et 65.

II : DÉCISION ET MOTIFS

Point 9 : Coupure de la persienne droite à la deuxième fenêtre

[8] Lors de la visite des lieux, il est apparu très clairement en observant la maison de face que contrairement au plan de construction, la persienne droite de la deuxième fenêtre à partir de la gauche de la propriété était encochée, et ce, pour emprunter les termes de l'administrateur, à cause de la situation de la toiture au-dessus de l'entrée

principale, qui ne permet pas une installation complète de la persienne sur toute sa hauteur sans coupure.

[9] À l'observation, l'on peut noter aussi que le joint d'aluminium entre la toiture de l'entrée principale et le mur de brique n'est pas droit. Par ailleurs, au point 7 de son rapport, l'administrateur conclut à une malfaçon relativement à la toiture au-dessus du garage et stipule que l'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires afin d'obtenir une surface plane.

[10] Face à ces anomalies qui sont localisées dans un même secteur de la propriété, les bénéficiaires et l'entrepreneur, à la suite de discussions entre le soussigné et les trois parties impliquées, se sont entendus sur le règlement suivant concernant la coupure de la persienne droite :

L'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires aux deux toitures (garage et entrée principale) afin d'obtenir une surface plane et uniforme; de plus, l'entrepreneur corrigera la largeur du toit au-dessus de l'entrée principale afin de permettre l'installation de la persienne droite sans qu'il soit nécessaire de la couper (pleine et entière).

Point 10 : Damage à la porte de garage

[11] Ces dommages, à savoir deux panneaux de la porte de garage bosselés et/ou rayés, étaient apparents lors de la visite des lieux.

[12] Lors de la réception de la propriété, soit le 9 juillet 2003, ces dommages n'ont pas été dénoncés par les bénéficiaires, puisqu'ils n'existaient pas à ce moment.

[13] Selon les bénéficiaires, ces dommages auraient été causés après la réception du bâtiment par un sous-traitant de l'entrepreneur venu compléter des travaux.

[14] Toujours selon les bénéficiaires, ces dommages auraient été dénoncés à l'entrepreneur vers le 5 septembre 2003, et à l'administrateur le 11 février 2004 lors de l'inspection.

[15] Dans son rapport d'inspection, l'administrateur conclut à une non-responsabilité de l'entrepreneur, puisque cette situation n'a pas été rapportée dans un délai raisonnable auprès de l'entrepreneur.

[16] Dans son argumentation, le procureur de l'administrateur soutient qu'il s'agit d'un dommage de nature extracontractuelle causé par un tiers, non couvert par le plan de garantie, et qu'il existe d'autres recours possibles à cet égard.

[17] Le procureur cite l'article 10 du Règlement, de même que l'article 12.6° qui se présente comme suit :

12. Sont exclus de la garantie:

[...]

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

[18] Toujours selon le procureur, il ne s'agit pas ici d'une défectuosité découlant d'une mauvaise exécution des travaux, mais plutôt d'un dommage causé subséquent; nous ne sommes pas en présence d'une malfaçon ou d'une défectuosité de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[19] Le soussigné, en accord avec le procureur de l'administrateur, est d'avis qu'il ne s'agit pas ici de dommages couverts par le plan de garantie.

[20] En effet, aucun des cinq paragraphes de l'article 10 du plan ne s'applique à ce genre de dommages. Il ne s'agit pas de parachèvement de travaux ni de malfaçons

apparentes au moment de la réception, ces dommages ayant été faits subséquemment; il ne s'agit pas non plus de malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, pas plus que de vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil; encore moins s'agit-il d'un vice de conception ou de construction.

[21] En résumé, nous ne sommes pas en présence d'un vice de fabrication, mais d'un geste accidentel causé par un sous-traitant mandaté par l'entrepreneur. Le résultat de ce geste accidentel n'est point de la responsabilité de l'administrateur, mais concerne plutôt le sous-traitant impliqué ainsi que l'entrepreneur; en d'autres termes, la responsabilité de l'administrateur n'est pas enclenchée, contrairement à celle de l'entrepreneur et du sous_traitant.

[22] C'est là une décision sûrement fâcheuse pour les bénéficiaires; cependant, s'il doit y avoir poursuite, l'administrateur ne sera pas impliqué.

[23] Dans un tel dossier, l'arbitre pourrait être tenté de recourir à l'article 116 du plan; toutefois, les présentes circonstances ne le justifient pas.

[24] Pour ces motifs, la réclamation relative aux dommages à la porte de garage est rejetée.

Dispositif

[25] Pour les motifs ci-devant énoncés, l'arbitre

CONFIRME le règlement, tel que précédemment décrit, intervenu en cours d'audience entre les bénéficiaires et l'entrepreneur concernant la coupure de la persienne droite à la deuxième fenêtre;

REJETTE la réclamation relative aux dommages à la porte de garage.

[26] Conséquemment, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

SENTENCE rendue à Beloeil, ce 23^e jour de juin 2004.

Claude Dupuis, ing., arbitre