

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE 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)

ENTRE :

Jeanne Cyr et Pierre Girard

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Le Groupe Trigone Construction inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 010397

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Pierre Girard
Pour l'entrepreneur :	M. Daniel Fortier
Pour l'administrateur :	M ^e François Laplante
Date d'audience :	10 décembre 2004
Lieu d'audience :	La Prairie
Date de la sentence :	4 février 2005

INTRODUCTION

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

[2] En cours d'enquête, M. Pierre Bonneville, inspecteur-conciliateur, est venu témoigner.

[3] Les parties ont accordé au soussigné un délai supplémentaire de trente (30) jours pour rendre sa décision dans la présente affaire.

[4] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a déposé les documents mentionnés ci-dessous :

- *Millette c. Les Constructions J. & G. Provencher inc.*, juge Danielle Blondin, C.S. Saint-Maurice 410-05-000505-974, 2000-08-18, REJB 2000-21124.
- 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. 41-57.

[5] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 4 octobre 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 6 points.

[6] Insatisfaits de la décision de l'administrateur relativement aux points énumérés ci-après, les bénéficiaires ont demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage :

- infiltration d'air par la prise de courant et l'interrupteur en façade du salon
- sensation de froid aux murs et plancher du porte-à-faux du salon
- craquement aux marches de l'escalier menant à l'étage
- fissure au bas de l'escalier extérieur avant

[7] Les bénéficiaires ont de plus soumis à l'arbitre une autre réclamation en relation avec les rampes et mains courantes.

DÉCISION ET MOTIFS

Fissure au bas de l'escalier extérieur avant

[8] Il s'agit d'une fissure importante au bas de l'escalier extérieur en béton situé en façade du bâtiment; cette fissure est localisée entre la première marche et le trottoir.

[9] La réception du bâtiment a eu lieu le 19 juin 2000; les bénéficiaires ont constaté cette fissure vers le 19 février 2001 et ils ont dénoncé la situation par écrit à l'administrateur le 12 avril 2004.

[10] À la suite de la visite des lieux, et en accord avec les déclarations de l'inspecteur-conciliateur lors de son témoignage, le soussigné est d'avis qu'il s'agit ici d'une malfaçon non apparente lors de la réception et découverte par les bénéficiaires dans l'année suivante.

[11] Le tribunal reproduit ci-après l'article 10.3° du 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

[12] Cette fissure, relativement large, ne peut être qualifiée de capillaire. En effet, on peut entrevoir des ouvertures importantes sur les côtés de l'escalier; on peut également apercevoir des tiges d'acier d'armature démontrant ainsi un lien entre l'escalier et le trottoir.

[13] Certes, il n'existe pas de preuve de coulée monolithique, mais on peut facilement soupçonner un lien entre les deux éléments.

[14] Assurément, il ne s'agit pas ici de vices cachés ni de vices de conception au sens des articles 10.4° et 10.5° du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mais il était à prévoir que ce genre de construction pouvait causer une fissure qui allait obligatoirement nécessiter des réparations.

[15] Le problème est que les bénéficiaires, qui ont constaté cette malfaçon en février 2001, ne l'ont dénoncée par écrit à l'administrateur qu'en avril 2004, soit plus de trois ans après la découverte.

[16] Il est vrai que les bénéficiaires ont dénoncé la situation, verbalement ou par écrit, à l'entrepreneur bien auparavant, mais ce dernier n'a pas réagi.

[17] Selon le bénéficiaire, ni le personnel de l'entrepreneur ni les représentants de l'administrateur avec lesquels il a communiqué à l'époque ne l'ont informé de la procédure exacte à suivre, à savoir une réclamation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur.

[18] Toutefois, quelles que soient les circonstances, l'article 10 du plan stipule que toute dénonciation doit être présentée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

[19] Un délai de dénonciation de plus de trois ans m'apparaît tout à fait déraisonnable.

[20] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant des travaux alors qu'il aurait été informé de la situation plus de trois ans après la découverte.

[21] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE.

Rampes et mains courantes

[22] Il est ici question de l'absence de rampes et de mains courantes sur le même escalier en façade, du côté de l'habitation des bénéficiaires; l'entrepreneur n'a pas installé ces composantes, alors qu'à l'évidence, elles sont requises pour fins de sécurité.

[23] Nous sommes en présence d'une malfaçon qui aurait pu être dénoncée soit à la réception, soit dans l'année qui a suivi la réception.

[24] Or, au cours des quatre années suivant la réception du bâtiment, cette situation n'a jamais été dénoncée par écrit à l'administrateur; cette malfaçon n'a donc jamais fait l'objet d'un rapport d'inspection de la part de l'administrateur.

[25] Le tribunal reproduit ci-après l'article 19 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[26] Étant donné qu'aucune décision n'a été rendue par l'administrateur au sujet des rampes et mains courantes, le tribunal n'a donc pas juridiction.

[27] Pour ces motifs, cette réclamation est REJETÉE.

Craquement aux marches de l'escalier menant à l'étage

[28] À la suite de la visite des lieux, le soussigné n'a pu constater quelque malfaçon que ce soit concernant la condition de ces marches. On peut percevoir un léger

craquement, qui ne porte pas atteinte à la qualité de vie et qui résulte du comportement normal du bois.

[29] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est REJETÉE.

Infiltration d'air par la prise de courant et l'interrupteur en façade du salon

Sensation de froid aux murs et plancher du porte-à-faux du salon

[30] Ces réclamations peuvent être regroupées, les éléments concernés étant localisés dans la section avant du salon près de la fenêtre.

[31] M. Girard témoigne à l'effet que par temps froid, il se forme de la glace à l'intérieur; selon lui, le mur est mal isolé.

[32] Si tel est le cas, mais cela reste à prouver, il s'agirait d'un vice caché au sens de l'article 1726 du Code civil.

[33] Toutefois, même si la présence d'un vice caché était démontrée, l'article 10.4° du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule que la dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

[34] Or, dans le présent dossier, il existe une preuve non contredite à l'effet que la dénonciation a été faite plus de trois ans après la découverte.

[35] Le soussigné se réfère donc à sa décision dans le présent dossier au sujet de la fissure au bas de l'escalier extérieur avant et, pour les mêmes motifs, REJETTE les réclamations ayant trait à l'infiltration d'air et à la sensation de froid.

RÉSUMÉ

[36] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

REJETTE les réclamations des bénéficiaires relatives aux points ci-après décrits :

- fissure au bas de l'escalier extérieur avant;
- rampes et mains courantes;
- craquement aux marches de l'escalier menant à l'étage;
- infiltration d'air par la prise de courant et l'interrupteur en façade du salon;
- sensation de froid aux murs et plancher du porte-à-faux du salon.

[37] En conformité avec les dispositions du deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, considérant que ces demandes des bénéficiaires ne sont pas farfelues et qu'il y a eu malfaçon, l'arbitre départage les coûts du présent arbitrage de la façon suivante : une somme de cent dollars (100,00 \$) à la charge des bénéficiaires et le solde à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 4 février 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]