

**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 :

Michèle Bilodeau

(ci-après la « bénéficiaire »)

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 : 012231

SENTENCE ARBITRALE

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| Arbitre : | M. Claude Dupuis, ing. |
| Pour la bénéficiaire : | M ^{me} Michèle Bilodeau |
| 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 au 45, place des Miliciens à La Prairie, soit à la résidence de M. Pierre Girard, un autre bénéficiaire impliqué dans une cause similaire.

[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 de la bénéficiaire, l'administrateur, en date du 4 octobre 2004, a déposé son rapport d'inspection ayant trait au point suivant : fissure au bas de l'escalier extérieur avant.

[6] Insatisfaite de la décision de l'administrateur relativement à ce point, la bénéficiaire a demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[7] M^{me} Bilodeau, domiciliée au 55, place des Miliciens, partage cet escalier extérieur de façade avec son voisin, M. Girard, qui habite au 45, place des Miliciens; ce dernier a par ailleurs déposé une réclamation similaire.

[8] Dans le présent dossier, il appert que la bénéficiaire est la deuxième propriétaire de cette habitation.

[9] L'acte de vente entre l'entrepreneur et le premier acheteur est daté du 20 juin 2000; selon M. Girard, le voisin qui partage l'escalier concerné avec la bénéficiaire, la fissure a été décelée vers le 19 février 2001; M^{me} Bilodeau a dénoncé la situation par écrit à l'administrateur le 29 juillet 2004.

[10] La bénéficiaire a de plus soumis à l'arbitrage une autre réclamation en relation avec les rampes et mains courantes.

DÉCISION ET MOTIFS

Fissure au bas de l'escalier extérieur avant

[11] 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 dans l'année suivante.

[12] Dans la présente affaire, M^{me} Bilodeau est la deuxième propriétaire. Il existe toutefois une preuve à l'effet que ladite fissure a été découverte par le co-utilisateur de cet escalier vers le 19 février 2001; cette fissure était donc apparente à cette date.

[13] 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;

[14] 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.

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

[16] 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.

[17] Les faits sont donc les suivants : la fissure était apparente le 19 février 2001, le propriétaire précédent n'a pas dénoncé la situation par écrit à l'administrateur et à l'entrepreneur, et la bénéficiaire actuelle n'a dénoncé cette malfaçon par écrit à l'administrateur qu'en juillet 2004, soit plus de trois ans après la découverte.

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

[19] 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.

[20] Un délai de dénonciation de presque trois ans et demi m'apparaît tout à fait déraisonnable.

[21] 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.

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

Rampes et mains courantes

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

[24] Dernièrement, la bénéficiaire a fait poser des rampes au coût de 333,00 \$.

[25] 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.

[26] Or, au cours des quatre années suivant la réception du bâtiment, cette situation n'a jamais été dénoncée par écrit à l'administrateur (que ce soit par le propriétaire précédent ou la bénéficiaire actuelle); cette malfaçon n'a donc jamais fait l'objet d'un rapport d'inspection de la part de l'administrateur.

[27] 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.

[28] 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.

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

RÉSUMÉ

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

REJETTE la réclamation de la bénéficiaire relativement à la fissure au bas de l'escalier extérieur avant et celle ayant trait aux rampes et mains courantes.

[31] 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 de la bénéficiaire 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 de la bénéficiaire et le solde à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 4 février 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]