

**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 :

France Brousseau

(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 : 012229

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour la bénéficiaire :	M ^{me} France Brousseau
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] 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.

[8] La réception du bâtiment a eu lieu le 20 juin 2000; la bénéficiaire a constaté cette fissure le 23 avril 2001 et a dénoncé cette situation par écrit à l'administrateur le 27 mai 2004.

DÉCISION ET MOTIFS

[9] 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 la bénéficiaire dans l'année suivante.

[10] 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;

[11] 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.

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

[13] 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.

[14] Le problème est que la bénéficiaire, qui a constaté cette malfaçon en avril 2001, ne l'a dénoncée par écrit à l'administrateur qu'en mai 2004, soit près de trois ans après la découverte.

[15] Il est vrai qu'elle a dénoncé cette situation par écrit à l'entrepreneur dans les délais requis (23 avril 2001), mais ce dernier n'a pas réagi.

[16] 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.

[17] 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.

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

[19] 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 trois ans après la découverte.

[20] Pour ces motifs, le tribunal :

REJETTE la présente réclamation.

[21] 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 cette demande de la bénéficiaire n'est pas farfelue 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]