

**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 :

Philippe Labrecque

(ci-après le « 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 : 008019 plainte 5

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Jean Mayer
Pour l'entrepreneur :	M. Daniel Fortier
Pour l'administrateur :	M ^e Véronique Racicot
Date d'audience :	13 avril 2005
Lieu d'audience :	Saint-Bruno
Date de la sentence :	12 mai 2005

I : INTRODUCTION

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

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

[3] Insatisfait de la décision de l'administrateur dans le rapport précité, le bénéficiaire a demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage; les points en litige sont les suivants :

- *Coulisse d'eau au plafond et mur de la chambre à coucher des maîtres*
- *Ajustement des volets aux fenêtres coulissantes arrière*

[4] La conclusion de l'administrateur relativement à ces deux réclamations se lit comme suit :

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 1 ET 2 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

Nous constatons que les points qui suivent ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans à partir de la réception. Par conséquent, nous devons statuer sur ces points uniquement dans le cadre de l'article 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que les situations observées ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.

[5] En cours d'enquête, M. Pierre Bonneville, inspecteur-conciliateur, a été appelé à témoigner.

II : DÉCISION ET MOTIFS

Coulisse d'eau au plafond et mur de la chambre à coucher des maîtres

[6] La terminologie ci-haut n'est plus tout à fait appropriée; il s'agit plutôt de pourriture et de coulisses d'eau au niveau d'une section de plancher et de mur, et ce, dans une chambre à coucher et également dans la salle de bain.

[7] Les dégâts sont localisés dans un espace relativement restreint.

[8] Dans son rapport, l'expert mandaté par le bénéficiaire a bel et bien identifié la source du problème comme étant un point de fuite au coin intérieur droit de la douche.

[9] La réception du bâtiment a eu lieu le 25 avril 2001; la réclamation écrite relativement à cet élément est datée du 20 mai 2004, soit tout près de 37 mois après la réception.

[10] Comme il est indiqué dans l'extrait du rapport d'inspection reproduit en introduction, l'administrateur refuse la présente réclamation au motif que les points ont été « *dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans à partir de la réception* » (article 27.4° du plan).

[11] L'administrateur poursuit en disant qu'il faut plutôt statuer en fonction de l'article 27.5° du plan et conclut que la situation observée ne constitue pas un vice de conception, de construction ou de réalisation.

[12] Or, la preuve recueillie ne dirige pas le tribunal vers une telle conclusion.

[13] Je reproduis ci-après l'article 27.4° du plan :

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:

[...]

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[14] Contrairement à ce qu'indique la décision de l'administrateur, cet article ne commande pas une dénonciation écrite dans les trois ans suivant la réception du bâtiment, mais plutôt une découverte du problème dans ces trois ans, suivie d'une dénonciation dans un délai raisonnable ne devant pas excéder six mois.

[15] En réponse à une question de l'arbitre au représentant du bénéficiaire, ce dernier a affirmé que « *le problème de douche est apparu en février 2004* », soit à l'intérieur de la période de couverture de la garantie, et il l'a dénoncé en mai 2004, soit à l'intérieur du délai prescrit.

[16] Cette dernière preuve est prépondérante et elle n'a pas été niée. Le soussigné a examiné tous les documents (correspondance et rapports) qui lui ont été soumis et n'y a rien décelé à l'appui du contraire.

[17] Pour ces motifs, le tribunal ordonne à l'administrateur de soumettre un rapport amendé, dans les quarante-cinq (45) jours de la présente, en statuant sur ce point dans le cadre de l'article 27.4° du plan.

Ajustement des volets aux fenêtres coulissantes arrière

[18] Les deux chambres arrière comportent chacune une fenêtre constituée d'un volet fixe et d'un volet coulissant. Les volets coulissants ne glissent pas adéquatement, et il s'avère impossible de les enlever (comme il se doit) pour fins de nettoyage.

[19] En cours d'enquête, les parties ont convenu de ce qui suit :

1. ***Le bénéficiaire retire sa demande d'arbitrage relativement à cet élément.***
2. ***L'entrepreneur fournira et installera deux nouveaux volets coulissants de manière à ce qu'ils soient conformes à l'usage auquel ils sont destinés.***

[20] Le tribunal accorde à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la présente pour compléter ce travail.

III : RÉSUMÉ

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

ORDONNE à l'administrateur de soumettre un rapport amendé relativement à l'élément *Coulisse d'eau au plafond et mur de la chambre à coucher des maîtres*; et

DONNE ACTE d'une entente intervenue entre les parties relativement à l'élément *Ajustement des volets aux fenêtres coulissantes arrière*; et

RÉSERVE sa compétence, dans l'attente du rapport amendé qui sera émis par l'administrateur, pour se prononcer, le cas échéant, relativement au remboursement des frais d'expertise demandé par le bénéficiaire.

[22] Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 12 mai 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]