

**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 :

**FIORANGELO CINQUINO
IDA PISANO**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

HABITATIONS GERMAT 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 Bâtiments
Résidentiels neufs de l'APCHQ : 047580

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Jean Morissette, avocat

Lieu d'audience :

Sainte-Agathe-des-Monts

Date de la sentence :

14 septembre 2005

[1] À la suite d'une demande de réclamation du bénéficiaire, l'administrateur a déposé son rapport en date du 28 février 2005.

[2] Conformément au plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, l'entrepreneur a porté en arbitrage les conclusions numéros 6, 7 et 8 du rapport de l'inspecteur-conciliateur, monsieur Michel Hamel, du 28 février 2005.

[3] À l'audition, tenue de consentement au 3913, rue du Sénateur à Laval, j'ai pu constaté que le parement extérieur constitué de pierres accuse de multiples fissures sur toutes les faces du bâtiment et que la couleur du coulis ne s'harmonise plus avec les surfaces environnantes.

[4] Dans les faits, la preuve est à l'effet que l'un des préposés de l'entrepreneur qui a assisté à l'examen des lieux par monsieur Michel Hamel a confirmé que le calfeutrant utilisé pour colmater les fissures qui étaient auparavant apparues n'était que temporaire et que quelque chose serait fait.

[5] Ces fissures colmatées sont nombreuses et sur toutes les quatre faces du bâtiment.

[6] Depuis ce calfeutrage temporaire, la visite de Monsieur Hamel et notre examen visuel en date de l'audition, il semble que plusieurs autres fissures soient apparues.

ACHAT AUX RISQUES ET PÉRILS

[7] Les bénéficiaires ont acquis cet immeuble le 16 novembre 2004 de Victoire Elisma et Jean Francy Exantus. Le contrat notarié, pièce A-3, mentionne :

« Garantie

Cette vente est faite sans garantie aux risques et périls de l'acheteur. »

[8] Monsieur Fiorangelo Cinquino et madame Ida Pisano renoncent et libèrent le vendeur de toutes garanties que ce soit. Contrairement à ce l'avocat de l'entrepreneur prétend, cet achat « aux risques et périls » ne peut aussi lui bénéficier.

[9] L'article 140 du règlement sur le plan des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé le Règlement) édicte :

« Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. »

Ainsi, si le bénéficiaire initial ne peut renoncer à ses droits, l'acquéreur subséquent ne peut le faire.

[10] De toute manière, l'entrepreneur n'est pas partie au contrat notarié du 16 novembre 2004 et aucun effet juridique ne peut être valablement plaidé pour le libérer de ses obligations qui relèvent du Règlement (art. 1440 C.c.Q.).

[11] L'article 1442 C.c.Q. édicte que le contrat de garantie (pièce A-2) est transmis à l'ayant cause du vendeur et l'article 142 du Règlement ajoute que ce vendeur ne peut renoncer à cet accessoire.

[12] Ainsi, et de façon préliminaire, je choisis de rejeter les prétentions de l'entrepreneur à l'effet que la vente A-3, parce que faite aux risques et périls de l'acheteur, libère l'entrepreneur de ses obligations en vertu de la loi.

DÉNONCIATION TARDIVE

[13] La preuve est à l'effet qu'au moment de la réception du bâtiment, le 18 mars 2004, il n'y avait pas d'apparence de malfaçon ou de présence de fissure selon Monsieur Mathon, président de l'entrepreneur.

[14] Les fissures ont d'abord été vues par Monsieur Cinquino en août 2004 et leur dénonciation eu lieu en janvier 2005.

[15] Rien dans la preuve ne m'amène à penser que ces fissures ont été découvertes avant août 2004, soit dans l'année de la réception du bâtiment (pièce A-4). Conformément à l'article 10(3^e) du Règlement, la dénonciation de la présence de ces fissures a été faite par le bénéficiaire le 13 janvier 2005 à l'administrateur (pièce A-5).

[16] Puisque l'entrepreneur s'est déplacé en décembre 2004 et a posé un calfeutrage sur les fissures alors existantes, l'avis du 13 janvier 2005 est fait dans un délai raisonnable et conformé à l'article 10(3^e).

LES FISSURES

[17] Sur les réparations de décembre 2004, monsieur Rosaire Mathon, en contre-interrogatoire, témoignera à l'effet que les fissures auraient dues être réparées avec du ciment. Qu'il n'était pas logique de mettre du silicone qui changera éventuellement de couleur. Il dit :

« En voulant régler un problème, on crée un nouveau problème. C'est avec du ciment que l'on répare de la brique, pas avec du silicone.

Je le savais que tout comme de l'agrégat, ce revêtement fissurerait et j'en ai avisé Madame Victoire. »

[18] Sur la pose de ce revêtement de brique J.R., il me sera remis, en liasse, des documents sous la cote HB-2 qui montrent que la pierre choisie par la bénéficiaire initiale et posée par l'entrepreneur est sujette à un extra.

[19] Rien dans ce document n'est à l'effet qu'un avis de possibilité de fissure ait été fait ou accepté par Madame Victoire n'apparaît sur ce document ???.

[20] L'avis verbal est insuffisant et ne libère pas l'entrepreneur de ses obligations.

[21] Si l'entrepreneur connaissait cette possibilité de fissure, il devait s'assurer que son travail ne comporterait pas de malfaçon. Un revêtement extérieur qui, moins d'un an après avoir pris possession du bâtiment, fissure et peut laisser passer l'eau est un vice qui doit être corrigé et est sujet à la garantie.

[22] Les spécifications d'installation (pièce A-7) expliquent que le revêtement se pose sur un panneau de béton léger. Aucune explication n'est donnée sur l'utilisation d'un treillis métallique tel qu'utilisé par l'entrepreneur sur le bâtiment qui fait l'objet de la présente audition, malgré qu'il en est fait mention.

[23] Pourtant, il nous semble évident que les techniques de construction pour la pose d'un agrégat ne peuvent être suivies à la lettre pour la pose d'une pierre qui a un poids de 7 à 10 livres par pied carré.

[24] J'ordonnerai donc que le parement en façade soit réparé, les pierres fissurées remplacées et le coulis devra s'harmoniser avec les surfaces environnantes.

[25] Les parements extérieurs des côtés et arrière du bâtiment devront être refait selon les règles de l'art et sous la surveillance de l'inspecteur-conciliateur, monsieur Michel Hamel.

ABSENCE DE SORTIE EXTÉRIEURE POUR LE BRANCHEMENT DU FOYER AU GAZ

[26] À la liste des spécifications signées par Madame Victoire le 29 mai 2003, à l'article foyer et cheminée, on peut y lire en Nota Bene :

« N.B. : Foyer au gaz; tuyau, raccords et réservoir par le client. »

[27] Sur cette mention, l'entrepreneur se dit dégagé de son obligation d'amener le tuyau d'amener du foyer jusqu'à l'extérieur de la maison.

[28] Il dit qu'il appartient à l'acheteur de faire installer ce tuyau d'amener lorsqu'il conviendra avec le fournisseur de gaz de l'endroit où il installera son réservoir à l'extérieur de la maison.

[29] L'entrepreneur est le maître d'œuvre pour l'érection et la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. Ses obligations sont celles qui s'apparentent aux règles de l'art et du marché.

[30] Même s'il nous dit que son entreprise ne fournit pas ce tuyau d'amener jusqu'à l'extérieur, il ne nous convainc pas que l'acheteur a accepté d'en prendre la responsabilité.

[31] Selon Monsieur Hamel, expert-technologue, les règles du milieu de la construction et les règles d'usage sont à l'effet que seul l'achat du réservoir et de son branchement jusqu'à l'entrée du gaz du foyer est de la responsabilité du bénéficiaire.

[32] Le tuyau d'amener du foyer jusqu'à une sortie pour ce branchement par l'extérieur est de la responsabilité de l'entrepreneur et je suis tout à fait d'accord sur ce point.

[33] La preuve soumise ne m'a pas convaincu que le bénéficiaire a profité de la présence de fissures sur le bâtiment pour en faire l'acquisition à un prix tellement avantageux que les circonstances justifient de faire appel à l'équité (art. 116 du Règlement).

[34] EN CONSÉQUENCE, le tribunal d'arbitrage

REJETTE la demande d'arbitrage de l'entrepreneur

CONFIRME le rapport du 28 février 2005 de l'inspecteur-conciliateur Michel Hamel;

ORDONNE à l'entrepreneur d'installer une sortie extérieure sur le foyer au gaz afin de permettre le branchement d'un réservoir;

à l'entrepreneur de corriger la situation, de façon à éliminer les fissures couvrant l'ensemble de la surface;

[35] CONFORMÉMENT à l'article 123, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur puisque ce dernier est le demandeur.

SAINTE-AGATHE-DES-MONTS, le 1er novembre 2005.

Me Jean Morissette, avocat, arbitre