

**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 :

**BDL Développement inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**Christian Gagné et Annie Beaudin**

(ci-après les « bénéficiaires »)

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 : 052754

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M. Bruno April
Pour les bénéficiaires :	M. Christian Gagné
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Véronique Racicot
Date d'audience :	31 janvier 2005
Lieu d'audience :	Candiac
Date de la sentence :	16 février 2005

## **INTRODUCTION**

[1] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 13 septembre 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant dix points.

[2] Insatisfait des conclusions de l'administrateur relativement au point 3 – garde-corps au périmètre du balcon de béton arrière – du document précité, l'entrepreneur a demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[3] Une audience, précédée d'une visite des lieux, a été tenue le 31 janvier 2005 à la résidence des bénéficiaires.

[4] En cours d'enquête, M. Pierre Bonneville, conciliateur et auteur du rapport d'inspection, est venu témoigner.

[5] Au sujet du point en litige, M. Bonneville conclut dans son rapport qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente qui, conformément à l'article 3.2 du contrat de garantie, a été dénoncée par écrit dans l'année suivant la réception. Il poursuit :

### **Travaux :**

L'entrepreneur devra installer un garde-corps au périmètre de la galerie arrière, et ce, tel que selon l'article 9.8.8.1, paragraphe 1 du Code national du bâtiment qui indique qu'il est nécessaire d'avoir un garde-corps, lorsque la dénivellation est supérieure à 2'0" de hauteur.

L'entrepreneur devra utiliser des matériaux correspondant à la qualité de la maison vendue.

## **POSITION DES PARTIES**

[6] La visite des lieux a permis de constater que la rampe de sécurité sur le balcon de béton situé à l'arrière de l'habitation était manquante.

[7] Selon l'entrepreneur, cette rampe n'était pas incluse dans le contrat; de plus, lors de la réception du bâtiment le 10 juillet 2003, les bénéficiaires n'ont pas dénoncé l'absence de cette rampe sur la liste des éléments à corriger et/ou à parachever. M. April se rappelle avoir discuté de la rampe du balcon avant avec les bénéficiaires

lors de la construction, mais affirme qu'il n'a jamais été question de la rampe du balcon arrière.

[8] L'entrepreneur soumet qu'il lui arrive fréquemment de fournir un balcon arrière sans rampe de sécurité.

[9] Le bénéficiaire admet que le sujet de la rampe n'a pas été abordé lors de l'achat de la propriété; toutefois, il rappelle les exigences du Code national du bâtiment en matière de sécurité.

[10] Vu que l'entrepreneur éprouvait de la difficulté à trouver des briqueteurs à l'époque, les bénéficiaires ont procédé eux-mêmes à l'érection des poteaux (prêts à recevoir la rampe) sur le balcon arrière; ils ont déboursé 655 \$ pour les matériaux.

[11] Les bénéficiaires exigent une rampe ne contrastant pas avec l'extérieur de leur propriété.

[12] L'administrateur qualifie cette situation de malfaçon non apparente, car le nivellement du terrain, selon lui, n'était pas complété lors de la réception du bâtiment.

[13] Actuellement, la dénivellation entre le dessus du balcon et le terrain varie de 24 po à 31 po. Or, le Code national du bâtiment exige que les balcons soient munis de garde-corps lorsque la dénivellation dépasse 600 mm (soit à peu près 24 po); il s'agit là d'un élément de sécurité pour les occupants du bâtiment.

[14] En guise de conclusion, l'administrateur soutient que seul un expert aurait pu constater cet état de choses lors de la livraison et que l'entrepreneur, en l'occurrence, aurait dû se conformer aux règles de l'art.

### **DÉCISION ET MOTIFS**

[15] La visite des lieux et la preuve recueillie démontrent que l'absence de garde-corps sur le balcon arrière, alors que la dénivellation est de 24 po et plus,

constitue une malfaçon qui porte atteinte à la sécurité des occupants; pour une telle dénivellation, le garde-corps est exigé par le Code national du bâtiment.

[16] À cet égard, je reproduis ci-après un extrait du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, soit le dernier paragraphe de l'article 10 :

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[17] Que le garde-corps du balcon arrière soit inscrit ou non au contrat, ou qu'il ait fait ou non l'objet de discussion entre l'entrepreneur et les bénéficiaires, ne modifie en rien cette situation, car l'entrepreneur doit se conformer aux règles de l'art.

[18] Dès lors, la question qui se pose dans le présent litige est la suivante : la preuve ayant démontré que la situation n'a pas été dénoncée par écrit par les bénéficiaires lors de la prise de possession, cette malfaçon était-elle apparente ou non apparente à ce moment-là?

[19] L'administrateur, alléguant le fait que le nivellement du terrain n'était pas complété au moment de la prise de possession, prétend qu'il aurait fallu un expert pour déceler cette malfaçon.

[20] Selon la preuve recueillie, le soussigné est plutôt d'avis que le nivellement du terrain était complété lors de la prise de possession et qu'il ne restait que la couche de terre de surface (*top soil*) (2 po) ainsi que la tourbe (1 po) à installer.

[21] Ceci étant, je ne suis pas du tout convaincu qu'il fallait un expert pour conclure que la dénivellation restante était dangereuse, alors qu'une personne non initiée est à même de constater qu'une simple différence de niveau de 12 po peut représenter un danger pour certaines personnes à risque.

[22] Après analyse, le tribunal estime que les deux parties sont fautives et qu'il convient alors que chacune assume une part des coûts associés à l'installation du garde-corps du balcon arrière.

[23] À date, les bénéficiaires ont déjà déboursé 655 \$ pour l'installation des colonnes servant à retenir les rampes; par crainte d'une pénurie de main-d'oeuvre (briqueteurs), ils ont exécuté ces travaux de leur propre chef, sans autorisation de l'entrepreneur ni de l'administrateur; le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ne peut couvrir l'exécution desdits travaux.

[24] Les bénéficiaires estiment qu'il en coûterait environ 1 500 \$ pour compléter le garde-corps.

[25] Considérant la conclusion à laquelle il est arrivé quant à la part de responsabilité de chacune des parties dans cette affaire, le tribunal d'arbitrage ordonne à l'entrepreneur de verser aux bénéficiaires une compensation de mille dollars (1 000 \$), et ce, dans les quarante-cinq (45) jours de la présente.

[26] Conséquemment, les bénéficiaires auront la responsabilité de compléter l'installation du garde-corps du balcon arrière.

[27] Conformément aux dispositions de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BELOEIL, le 16 février 2005.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]