

**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 :

**Syndicat du 238, Larivière, Laval
(Monsieur Jacques Zara, président)**
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Construction Denis Daneau inc.
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Qualité Habitation
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons
neuves de l'APCHQ : 047451

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour le bénéficiaire :	M. Jacques Zara
Pour l'entrepreneur :	M. Denis Daneau
Pour l'administrateur :	M. Normand Pitre, conciliateur Me Avelino De Andrade
Date d'audience :	4 avril 2005
Lieu d'audience :	Laval
Date de la sentence :	28 avril 2005

[1] À la demande de l'arbitre et convenu avec les parties, l'audience s'est tenue au 238 Larivière, Laval.

[2] Il fut alors aisé, en présence des parties, d'examiner les lieux, de constater l'état de l'escalier qui fait l'objet de la demande d'arbitrage et d'entendre les témoins sur les divers commentaires qu'ils avaient à formuler devant cette partie de l'immeuble sujet à la Garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q ., c.B-1.1).

[3] Tous les témoins ont été préalablement assermentés avant de rendre témoignage lors de l'audition.

[4] **Monsieur Denis Daneau**, pour l'entrepreneur, nous explique que la marche est faite d'asphalte parce que c'est la méthode la moins coûteuse, la plus facile et les travaux sont sécuritaires.

[5] Il aurait pu choisir d'y faire un aménagement de style pavé-uni mais il aurait dû alors briser l'asphalte à un coût plus élevé.

[6] **Monsieur Jacques Zara**, pour le bénéficiaire, a communiqué avec Marie-Ève, employée de Daneau et a tenté à l'occasion de diverses conversations de trouver des méthodes et façons de corriger cette situation dangereuse. Pourtant, aucune entente n'a été conclue.

[7] À l'été 2004, à l'occasion des travaux de correction de la porte arrière, il y a hausse du niveau de l'escalier de manière à augmenter la superficie du palier.

[8] Ces travaux rendent non sécuritaire et dangereux cet escalier, puisque la dernière marche, celle qui amène l'utilisateur au stationnement, n'est pas dimensionnée de la même manière que les autres marches.

[9] À sa demande, le conciliateur de l'administrateur du plan de garantie, M. Normand Pitre, est venu sur les lieux.

[10] **M. Normand Pitre**, et nous l'avons constaté, mentionne que lors des travaux de correction sur la porte arrière du bâtiment, l'entrepreneur a comblé l'espace restant au bas de l'escalier de béton préfabriqué en y faisant élever une butte en asphalte, pour servir de dernière marche à l'escalier.

[11] D'opinion que cette situation est non conforme, son rapport du 9 novembre 2004 conclut que l'entrepreneur doit refaire ces travaux selon les règles de l'art.

Discussion

[12] L'usage d'un escalier de béton préfabriqué ne permet aucun ajustement dans sa construction ce qui rend impossible, dans le cas d'un sol non précisément placé, un jeu dans le nombre de marches, la hauteur des giron des marches et des contremarches.

[13] Parce que l'entrepreneur a dû hausser l'escalier de béton pour que l'une des marches soit partie intégrante du palier, la base de cet escalier s'est trouvée plus haute que le sol.

[14] Son choix de procéder à créer une marche « en asphalte » est peut-être économiquement avisé mais contraire au Code national du bâtiment.

[15] Effectivement, ce promontoire fait d'asphalte de forme rectangulaire et plus évasé à sa base, constitue une marche de l'escalier d'accès et doit répondre aux spécifications de la section 9.8 du Code national du bâtiment.

[16] L'article 9.8.2.1 édicte :

« 9.8.2.1 Giron et hauteur des contremarches. Le giron des marches et la hauteur des contremarches doivent être constants dans une même volée. »

[17] Le dessus de cette marche est à 5,5 pouces du sol, le giron de la deuxième marche est à 8 pouces et les 4 autres sont à 7,25 pouces de hauteur chacun.

[18] Il est clair que l'escalier n'a pas cette constance dans la même volée et construit contrairement à l'article 9.8.2.1 du Code national du bâtiment.

[19] Les articles 7 et 10(4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs édictent :

« 7. : Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section. »

« 8. ...

« 9. ...

« 10. La garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

1^o (...)

2^o la réparations des vices et malfaçon apparents visés à l'article 2111 du code civil et dénoncés, ...

3^o (...)

4^o (...)

5^o (...)

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. »

[20] Du témoignage de M. Jacques Zara, je comprends que des usagers ont buté ou trébuché sur cette marche en utilisant cet escalier.

[21] Ce n'est pas parce qu'il est aisé de monter un escalier qu'il n'est pas dangereux en sens inverse.

[22] J'ai aussi constaté que l'escalier est sans rampe pour la marche la plus près du sol.

[23] Cette marche d'asphalte est de superficie différente des autres. Elle possède un giron et une contre-marche à une hauteur qui n'est pas celle des autres marches de cet escalier;

[24] L'usager de cet escalier, dont la première marche n'est pas à une hauteur similaire aux autres, sans une rampe continue jusqu'à la dernière marche, lorsque utilisé en descendant est en danger.

[25] Pour ces raisons, j'estime que cet escalier ne rencontre pas les normes du Code national du bâtiment et est affecté d'une malfaçon qui porte atteinte à la qualité, à la sécurité et à l'usage du bâtiment.

[26] EN CONSÉQUENCE, le tribunal d'arbitrage :

REJETTE la demande de l'entrepreneur;

ORDONNE à l'entrepreneur de réparer ou changer l'escalier arrière du 238, rue Larivière, Laval, le tout selon les normes édictées par le Code national du bâtiment à la section 9.8 et suivantes.

[27] Tel que spécifié dans la loi, le rapport du conciliateur et à l'article 6.12 du contrat de garantie, les frais sont à partager en parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur puisque ce dernier est le demandeur et n'a pas gain de cause.

SAINTE-AGATHE-DES-MONTS, le 28 avril 2005

Jean Morissette, arbitre