

**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 :

**Andrée Houle et Fernando Gomez**  
(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Le Groupe Lagacé Habitations inc.**  
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie Habitation du Québec inc.**  
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 24 404-1  
N° dossier GAMM : 2006-09-018

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M <sup>me</sup> Andrée Houle
Pour l'entrepreneur :	Aucun représentant lors de l'audience
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Avelino De Andrade
Date d'audience :	16 novembre 2006
Lieu d'audience :	Saint-Basile-le-Grand
Date de la sentence :	5 décembre 2006

## **I : INTRODUCTION**

- [1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.
- [2] Après avoir été dûment convoqué, l'entrepreneur ne s'est point présenté à l'audience relative au présent arbitrage.
- [3] Faisant suite à une réclamation de la part des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 30 août 2006, émettait son rapport de décision.
- [4] La demande d'arbitrage des bénéficiaires porte sur les éléments suivants :
- Murs des fondations : dégagement hors sol
  - Prise d'air et bouche d'extraction de l'échangeur d'air : dégagement
  - Planchers bombés vis-à-vis la poutre
  - Fenêtres avant et arrière du sous-sol trop près du sol
  - Porte piétonnière au-dessous du niveau du sol
- [5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, sont intervenus :
- M. Fernando Gomez, bénéficiaire
  - M. Michel Labelle, conciliateur

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

- **Murs des fondations : dégagement hors sol**
- **Fenêtres avant et arrière du sous-sol trop près du sol**
- **Porte piétonnière au-dessous du niveau du sol**

- [6] Tel qu'indiqué dans le rapport de l'administrateur, la visite des lieux a démontré que le dégagement hors sol des fondations est inférieur à celui prescrit par le *Code du*

*bâtiment* en ce qui a trait au parement de vinyle, aux fenêtres du sous-sol et à la porte piétonnière arrière.

[7] Toutefois, il existe une preuve prépondérante comme quoi le dégagement laissé par l'entrepreneur à cet effet était suffisant et que c'est lors du terrassement que ce dégagement n'a pas été respecté.

[8] Par ailleurs, il n'existe aucune preuve que le niveau des fondations n'est pas conforme, les représentants de la Ville n'ayant émis aucun certificat de non-conformité à cet égard à la suite de leur inspection.

[9] Malgré cet état de fait, aucune infiltration d'eau n'a été constatée depuis la prise de possession le 4 novembre 2004.

[10] La preuve étant prépondérante à l'effet que cette situation résulte des travaux de terrassement, le plan de garantie ne peut intervenir.

[11] Le soussigné reproduit ci-après l'article 12.9° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

**12.** Sont exclus de la garantie:

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[12] Dans l'éventualité où le niveau du terrain serait abaissé pour enrayer la situation ci-devant décrite, il m'apparaît évident, suite à la visite des lieux, qu'il serait alors inférieur à celui des terrains avoisinants, ce qui nécessiterait une protection contre les eaux de surface.

[13] Ces mesures de protection seraient à tout le moins aussi dispendieuses que les correctifs à apporter vis-à-vis la porte et les fenêtres dans la situation actuelle.

[14] À moins que les bénéficiaires n'obtiennent un certificat de non-conformité pour le niveau des fondations, la garantie ne peut intervenir en ce qui concerne ces corrections.

[15] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ces éléments est rejetée.

**- Prise d'air et bouche d'extraction de l'échangeur d'air : dégagement**

[16] Dans son rapport, l'administrateur constate que le dégagement entre le sol et la prise d'air extérieure est problématique; toutefois, il conclut que cette situation, encore une fois, a été causée par le terrassement.

[17] Le dégagement requis est de l'ordre de 18 po; actuellement, il est de 5 po.

[18] Or, suite à la visite des lieux, il a été prouvé que même si les bénéficiaires avaient observé la ligne de démarcation prescrite par l'entrepreneur, ce dégagement n'aurait été que de l'ordre de 15 po, soit inférieur à la norme minimale du *Code national du bâtiment*.

[19] En cours d'enquête, il a été noté et admis par l'administrateur que la distance entre la prise d'air extérieure et la bouche d'extraction n'est pas conforme aux normes; en d'autres termes, il est possible que ladite prise aspire l'air provenant de la bouche d'extraction. Ce dernier élément n'est pas traité dans le rapport de décision de l'administrateur, car il n'a jamais été dénoncé par les bénéficiaires.

[20] L'administrateur conclut, preuve à l'appui, que la dénonciation est de toute façon hors délai.

[21] Le tribunal se pose la question suivante : à quand remonte la découverte?

[22] La découverte que le dégagement hors sol de la prise ne serait pas conforme même si la ligne de terrassement avait été observée a été faite lors de la présente audience.

[23] La proximité entre la prise d'air et la bouche d'extraction n'a pas encore été traitée par l'administrateur, et la date de découverte n'a pas été soulevée lors de l'audience.

[24] Pour ces motifs, le tribunal ordonne à l'administrateur de faire les vérifications nécessaires relativement à la prise d'air et à la bouche d'extraction en tenant compte des nouvelles données ci-devant mentionnées et de produire un rapport de décision supplémentaire à cet effet.

[25] Le tribunal accorde à l'administrateur un délai de soixante (60) jours à compter de la présente pour émettre ledit rapport.

**- Planchers bombés vis-à-vis la poutre**

[26] L'administrateur a procédé à l'inspection le 14 août 2006.

[27] Voici un extrait de sa décision relativement aux planchers bombés :

Les bénéficiaires nous mentionnent avoir constaté depuis la prise de possession, que le parquet de bois au plancher du salon et le plancher face aux chambres du côté gauche de l'étage est bombé (crête) vis-à-vis la poutre.

Lors de notre inspection et après vérifications au plancher du salon et au plancher de l'étage vis-à-vis la poutre, nous avons constaté une légère dénivellation, laquelle différence en hauteur nous apparaît tolérable. Cependant, nous n'avons constaté aucun désordre structural aux murs et plafonds vis-à-vis la poutre.

[28] Toutefois, l'administrateur refuse cette réclamation au motif que le délai de dénonciation n'a pas été respecté; en effet, les bénéficiaires auraient constaté cette situation en décembre 2004, alors qu'ils l'ont dénoncée à l'administrateur le 5 avril 2006, excédant ainsi le délai maximum de six mois.

[29] Cependant, lors de la visite des lieux, le soussigné a fait procéder à la mesure de dénivellation sur le parquet bombé vis-à-vis la poutre à l'étage; celle-ci s'est avérée être de 5 à 6 mm sur une distance d'environ 15 po.

[30] Questionné par l'arbitre, l'administrateur avoue que cette dénivellation est supérieure à celle qu'il avait observée le 14 août 2006 et qu'elle n'est point acceptable (i.e. elle ne rencontre pas les normes reconnues).

[31] Face à cette nouvelle situation, le soussigné a proposé l'entente suivante aux bénéficiaires et à l'administrateur (l'entrepreneur étant absent), laquelle fut acceptée :

***Il a été convenu entre les bénéficiaires et l'administrateur que ce dernier fera les vérifications nécessaires relativement aux planchers bombés vis-à-vis la poutre et produira un rapport de décision supplémentaire à cet effet.***

[32] Le tribunal accorde à l'administrateur un délai de soixante (60) jours à compter de la présente pour émettre ledit rapport.

### **III : RÉSUMÉ**

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

- REJETTE la réclamation des bénéficiaires ayant trait aux éléments suivants :
  - *murs des fondations : dégagement hors sol;*
  - *fenêtres avant et arrière du sous-sol trop près du sol;*
  - *porte piétonnière au-dessous du niveau du sol;* et
- relativement à l'élément *prise d'air et bouche d'extraction de l'échangeur d'air : dégagement*, ORDONNE à l'administrateur d'émettre un rapport de décision supplémentaire selon les modalités ci-devant décrites; et
- relativement aux *planchers bombés vis-à-vis la poutre*, PREND ACTE de l'entente ci-devant énoncée intervenue entre les bénéficiaires et l'administrateur, et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

[34] Conformément au deuxième alinéa de l'article 21 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 5 décembre 2006.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]