

**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 :

Paul Casavant et Claudette Roy

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Les Habitations Céjean inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 10513-1
N° dossier GAMM : 2006-09-001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Paul Casavant
Pour l'entrepreneur :	M. Jean-Yves Gagné
Pour l'administrateur :	M ^e Avelino De Andrade
Date d'audience :	21 avril 2006
Lieu d'audience :	St-Basile-le-Grand
Date de la sentence :	10 mai 2006

I : INTRODUCTION

[1] À la suggestion de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la propriété des bénéficiaires.

[2] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 19 décembre 2005, a déposé son rapport d'inspection comportant trois points, à savoir :

B infiltrations d'eau et dommage

B couverture : bardeaux et trous

B galerie avant

[3] Insatisfaits des conclusions de l'administrateur concernant les points précités, les bénéficiaires ont demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[4] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, les personnes suivantes sont intervenues :

B M. Patrick Gautreau, technologue en architecture

B M. Michel Labelle, conciliateur

B M. Normand Pitre, conciliateur

B M^{me} Claudette Roy, bénéficiaire

II : DÉCISION ET MOTIFS

Infiltrations d'eau et dommage

[5] Il s'agit ici d'une infiltration d'eau par le haut de la fenêtre de la chambre des maîtres située au deuxième étage.

[6] Relativement à cette réclamation, l'administrateur avait statué comme suit dans son rapport du 19 décembre 2005 :

N'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité-Habitation** dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

[7] Toutefois, à la suite de la visite des lieux et après discussions, l'entente suivante est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur :

Sur le versant avant droit de la couverture, l'entrepreneur s'engage à faire les vérifications et à apporter les correctifs qu'il jugera nécessaires afin de corriger les infiltrations d'eau.

[8] Cette entente n'infirme ni ne confirme la décision de l'administrateur.

Couverture : bardeaux et trous

[9] Il s'agit ici d'un trou béant sous le débord de toit ainsi que de deux trous béants au substrat de la couverture.

[10] Relativement à cette réclamation, l'administrateur avait statué, comme au point précédent, que le délai de dénonciation n'avait pas été respecté.

[11] Toutefois, à la suite de la visite des lieux et après discussions, l'entente suivante est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur :

Sur les versants avant et arrière de la couverture, l'entrepreneur s'engage à faire les vérifications et à apporter les correctifs qu'il jugera nécessaires afin de corriger la situation, soit trou béant dans la couverture de bardeaux et trous laissés béants dans le vide sous toit.

[12] Cette entente n'infirme ni ne confirme la décision de l'administrateur.

Galerie avant

[13] Cette réclamation se divise en deux sections bien distinctes, soit :

B l'apparence de la finition de la galerie ainsi que la rétention d'eau sur cette dernière;

B l'écoulement d'eau par la colonne au côté droit du balcon.

[14] Lors de la visite des lieux, à la demande de l'arbitre, un test d'eau a été effectué sur le balcon; le soussigné a pu remarquer que l'eau s'écoulait proprement et rapidement, exception faite de la formation d'une petite flaque près de la colonne de droite, ce qui ne constitue pas une malfaçon et encore moins un vice de construction.

[15] Certes, l'apparence de la finition du balcon laisse à désirer à quelques endroits, mais c'est plutôt une question de maintenance que de responsabilité de l'entrepreneur.

[16] Relativement à l'écoulement d'eau par la colonne au côté droit du balcon, il existe une preuve prépondérante à l'effet que cet élément n'a jamais été dénoncé par écrit à l'administrateur.

[17] Pour leur défense, les bénéficiaires prétendent que cet écoulement provient de l'infiltration d'eau par le versant avant droit de la couverture dont il a été question ci-devant.

[18] Par ailleurs, l'administrateur affirme n'avoir jamais été informé de cet élément, et son rapport d'inspection du 19 décembre 2005 n'en fait pas mention.

[19] Enfin, même M. Gautreau, expert retenu par les bénéficiaires, témoigne à l'effet que cette infiltration provient de l'enveloppe de la colonne et non pas de l'infiltration par le toit.

[20] Cet élément n'ayant pas encore été dénoncé par écrit à l'administrateur et à l'entrepreneur, le soussigné n'a pas juridiction.

[21] Pour ces motifs, cette réclamation est rejetée.

Résumé

[22] Le tribunal

DONNE ACTE des ententes intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relativement au point « infiltrations d'eau et

dommage » ainsi qu'au point « couverture : bardeaux et trous » ;
et

ORDONNE aux parties de s'y conformer; et

ACCORDE à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter
de la présente pour effectuer les travaux requis.

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

REJETTE la réclamation des bénéficiaires relativement au point « galerie
avant ».

[24] Compte tenu de la possibilité de délais non respectés et compte tenu des
circonstances de la présente affaire, le tribunal statue que les frais d'expertise encourus
par les bénéficiaires ne leur seront pas remboursés et que les coûts du présent
arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 10 mai 2006.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]