

**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 :

Marc Melanson et Sonia Gatineau

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Les entreprises Réjean Goyette inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 028036
N° dossier GAMM : 2006-10-003

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M ^{me} Sonia Gatineau
Pour l'entrepreneur :	M. Luigi De Petrillo
Pour l'administrateur :	M ^e Elie Sawaya
Date d'audience :	1 ^{er} novembre 2006
Lieu d'audience :	Le Gardeur
Date de la sentence :	24 novembre 2006

I : INTRODUCTION

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

[2] Faisant suite à une réclamation de la part des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 12 décembre 2005, a soumis son rapport de décision et, en date du 3 mai 2006, un rapport de décision supplémentaire.

[3] Par leur demande d'arbitrage, les bénéficiaires contestent les conclusions ayant trait aux éléments suivants de ces rapports :

- Armoires de cuisine
- Porte de garage
- Crépi
- Escalier intérieur (teinture et écart de hauteur entre chaque marche)
- Fenêtres du sous-sol
- Plafonds de la cuisine, de la salle à manger et du passage

[4] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, sont intervenus :

- M. Marc Melanson, bénéficiaire
- M^{me} Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur

[5] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a déposé les documents suivants :

- *Beaulieu et Gosselin et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Les maisons Juteau, T.A., arbitre Bernard Lefebvre, 2003-04-24.*

- *Vagner et Zavoda et Développement Les Terrasses de l'Île inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., T.A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2003-12-16.*
- *Polyi et Elliot et Construction G.S. (9087-2722 Québec inc.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., T.A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2006-09-25.*
- *APCHQ, Guide de performance de l'APCHQ, p. 207.*
- *François Clément et 9069-2641 Québec inc. (Habitations Avantage) et La Garantie Habitation du Québec inc., T.A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2006-10-05.*
- *Syndicat des copropriétaires « La Seigneurie Laprairie 1933 » et Le Groupe Trigone Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., T.A., arbitre Claude Dupuis (GAMM), 2006-09-26.*

II : DÉCISION ET MOTIFS

- Armoires de cuisine

- Porte de garage

- Escalier intérieur (teinture et écart de hauteur entre chaque marche)

[6] La réception du bâtiment a eu lieu le 31 mai 2002.

[7] Les malfaçons attribuées aux éléments ci-devant listés ont été dénoncées par écrit par les bénéficiaires à l'administrateur le 25 avril 2005.

[8] Les bénéficiaires admettent que pour chacun de ces trois éléments, les malfaçons sont apparues dans les six mois après la réception du bâtiment.

[9] Il s'est donc écoulé plus de deux ans entre la découverte des malfaçons par les bénéficiaires et la dénonciation auprès de l'administrateur.

[10] Or, l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* stipule qu'une malfaçon doit être dénoncée [...] par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte [...].

[11] Les bénéficiaires admettent de plus que lors de la signature du contrat d'entreprise, ils ont aussi reçu copie du contrat de garantie, dans lequel est reproduit l'article 10 du *Règlement* précité.

[12] Les bénéficiaires plaident une mauvaise connaissance de la loi; ils ne voyaient pas non plus l'utilité de s'en remettre à l'administrateur vu que l'entrepreneur leur avait promis qu'il réglerait ces problèmes; ils prétendent avoir agi de bonne foi.

[13] Or, nul n'est censé ignorer la loi.

[14] Le délai de dénonciation indiqué à l'article 10 en est un de droit et non de procédure.

[15] Dans les quelques pages qu'ils avaient en leur possession, les bénéficiaires pouvaient facilement prendre connaissance de cette loi.

[16] Il n'existe aucune preuve comme quoi les bénéficiaires étaient dans l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit.

[17] En accord avec les bénéficiaires, force est d'admettre qu'il arrive parfois que des entrepreneurs fassent patienter les bénéficiaires jusqu'à ce que le délai soit expiré, profitant ainsi de la crédulité de leurs clients.

[18] Ceci ne constitue toutefois pas une raison valable pour accéder à la demande des bénéficiaires. De plus, après visite des lieux, la variation de hauteur des contremarches de l'escalier intérieur ne m'apparaît pas comme une malfaçon étant de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité et à l'utilisation du bâtiment.

[19] Pour ces motifs, la réclamation des bénéficiaires ayant trait à ces éléments est rejetée.

- **Crépi**

[20] Dans son rapport de décision du 12 décembre 2005, l'administrateur faisait état d'une entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier allait apporter les correctifs requis au crépi de fondation.

[21] Au moment de l'audience dans la présente affaire, ces travaux n'étaient pas terminés.

[22] Il y a donc eu une nouvelle entente à l'effet que ces travaux seraient achevés d'ici le printemps prochain.

[23] Le tribunal ordonne donc à l'entrepreneur de compléter ces travaux pour le 31 mai 2007.

- **Fenêtres du sous-sol**

[24] Les fenêtres installées au sous-sol sont des fenêtres coulissantes de type standard.

[25] La visite des lieux a démontré que ces fenêtres sont fonctionnelles, quoiqu'un peu difficiles à faire coulisser à cause d'une maintenance inadéquate.

[26] D'une part, les bénéficiaires prétendent que les fenêtres du sous-sol auraient dû être des fenêtres à manivelle selon les termes du contrat : « *Fenêtres manivelle partout sans carr.* »

[27] D'autre part, l'entrepreneur prétend que le terme « partout » s'applique seulement aux parties habitables de la maison, la finition du sous-sol n'étant pas incluse dans le contrat.

[28] De son côté, l'administrateur, lors de son argumentation, indique qu'il s'agit ici d'une mésentente contractuelle non couverte par le plan de garantie.

[29] En tout respect pour la position de l'administrateur, le soussigné est d'avis que lorsqu'une clause précise au contrat ne souffre pas d'interprétation, il ne s'agit pas d'une mésentente, mais plutôt d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales, et ceci est couvert par le plan de garantie au paragraphe introductif de son article 10 :

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

[...]

[30] Dans le cas qui nous concerne, la clause contractuelle est précise, et la garantie devait s'appliquer.

[31] Toutefois, comme pour les éléments traités plus haut, à savoir armoires de cuisine, porte de garage et escalier intérieur, il s'est écoulé plus de deux ans entre la découverte de la non-conformité au contrat et la dénonciation auprès de l'administrateur.

[32] Pour les motifs précédemment énoncés, la réclamation des bénéficiaires ayant trait à cet élément est rejetée, car il ne s'agit pas ici d'un délai raisonnable au sens du *Code civil*.

- Plafonds de la cuisine, de la salle à manger et du passage

[33] Une fois ces malfaçons dénoncées à l'entrepreneur, ce dernier a repris les joints situés au plafond de la cuisine, de la salle à manger et du passage.

[34] Les bénéficiaires prétendent que ces joints ne sont toujours pas conformes aux règles de l'art.

[35] Il s'est écoulé plus de deux ans entre la découverte des malfaçons par les bénéficiaires et la dénonciation auprès de l'administrateur.

[36] La visite des lieux a démontré que la confection des joints était présentement acceptable et ne constituait sûrement pas une atteinte à la qualité ou à l'utilisation du bâtiment.

[37] Si toutefois il existait une opinion contraire à l'effet que la malfaçon est encore présente, il ne s'agit sûrement pas, comme l'a à juste titre souligné l'administrateur, d'un vice caché ou d'un vice majeur au sens du plan de garantie, alors que la dénonciation à l'administrateur a été présentée plus de douze mois après la réception.

[38] Pour ces motifs, la réclamation des bénéficiaires ayant trait à cet élément est rejetée.

III : RÉSUMÉ

[39] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal REJETTE la réclamation des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

- Armoires de cuisine
- Porte de garage
- Escalier intérieur (teinture et écart de hauteur entre chaque marche)
- Fenêtres du sous-sol
- Plafonds de la cuisine, de la salle à manger et du passage

[40] Le tribunal PREND ACTE de l'entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relativement au crépi de fondation et ORDONNE à ce dernier de compléter les travaux pour le 31 mai 2007.

[41] L'entente précitée ne constitue pas un gain de cause pour les bénéficiaires, puisqu'elle avait déjà été convenue et consignée dans le rapport de décision de l'administrateur.

[42] Le tribunal se réfère maintenant au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

21. [...]

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[43] En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par ce dernier article, le tribunal départage les coûts d'arbitrage de la façon suivante : 50 % payables par l'administrateur et 50 % payables par les bénéficiaires.

BELOEIL, le 24 novembre 2006.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]