

**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 des copropriétaires « La Seigneurie Laprairie 1933 »,
représenté par M. Georges Laferrière**
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Le Groupe Trigone Construction inc.
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 008006 plainte 4
N° dossier GAMM : 2006-09-010

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Georges Laferrière
Pour l'entrepreneur :	M. Daniel Fortier
Pour l'administrateur :	M ^e François Laplante
Date d'audience :	6 septembre 2006
Lieu d'audience :	La Prairie
Date de la sentence :	26 septembre 2006

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la bibliothèque municipale de La Prairie.

[2] À la suite d'une réclamation de la part du bénéficiaire, l'administrateur, en date du 21 mars 2006, émettait son rapport de décision comportant trois points.

[3] La présente demande d'arbitrage concerne le point 2 de ce rapport, soit bruit provenant de l'évier de cuisine au condo 3 de l'immeuble portant le numéro civique 530.

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

- M. Jean Lacasse, entrepreneur général
- M. Marcel Dumontet, entrepreneur en plomberie
- M. Jean Horan, bénéficiaire
- M^{me} Jacqueline Horan, bénéficiaire
- M. Jocelyn Dubuc, coordonnateur à la conciliation

II : LES FAITS

[5] M. et M^{me} Horan sont les propriétaires de l'unité d'habitation concernée.

[6] À la suite d'un mauvais positionnement, l'évier de cuisine a dû être relocalisé le 5 octobre 2000. Une semaine ou deux après ces travaux, les bénéficiaires ont noté que lorsque les occupants de l'unité 5 située à l'étage supérieur utilisaient leur laveuse à linge, un éclaboussement d'eau se produisait dans leur lavabo de cuisine, parfois accompagné d'odeurs. Il peut aussi arriver parfois que l'eau monte légèrement dans leur lavabo; une fois, elle a monté à deux pouces du rebord supérieur.

[7] M^{me} Horan en aurait informé l'entrepreneur, lequel aurait répondu que ce problème se réglerait de lui-même à la longue.

[8] Le syndicat a dénoncé cette situation à l'administrateur le 26 octobre 2005.

[9] M. Dumontet, entrepreneur en plomberie, nous explique qu'en relocalisant l'évier, l'entrepreneur n'a pas observé les normes du *Code de plomberie*, à savoir que le branchement de l'évier a été effectué à l'égout de lavage; aussi, la prise d'air installée n'est pas conforme, et il serait maintenant trop compliqué de la modifier. Le témoin admet qu'il n'existe toutefois pas de risque d'inondation.

[10] L'administrateur soutient qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, puisqu'il y avait du bruit.

[11] D'ailleurs, les bénéficiaires étaient au courant du problème depuis 2000, alors que la dénonciation a été faite en 2005.

III : ARGUMENTATION

Bénéficiaire

[12] Pour le représentant du syndicat, il s'agit d'un problème de construction ou de conception; le *Code de plomberie* n'a pas été respecté.

[13] Les bénéficiaires s'interrogent à savoir qui serait responsable advenant un dégât d'eau, alors que le code n'a pas été observé par l'entrepreneur.

Administrateur

[14] La preuve a démontré que M^{me} Horan a découvert cette situation la première fois à la mi-octobre 2000; la première dénonciation à l'entrepreneur a été acheminée le 26 octobre 2005, soit plus de cinq ans après l'apparition.

[15] Or, le plan de garantie stipule que la dénonciation doit être faite par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, ne dépassant pas six mois de la découverte du problème.

[16] L'arbitre ne peut ignorer l'article 27 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*; ce dernier est d'ordre public.

[17] La présente situation ne peut être qualifiée de vice caché, car le bâtiment n'est pas en péril.

[18] L'administrateur admet que si la présente situation avait été dénoncée à temps, il aurait reconnu la malfaçon.

[19] À l'appui de son argumentation, le procureur a soumis un extrait de l'ouvrage intitulé *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté* (Gilles DOYON et Serge CROCHETIÈRE, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1999, pages 48 à 51).

IV : DÉCISION ET MOTIFS

[20] Il existe une preuve non contredite comme quoi les irrégularités qui se produisent au lavabo de cette unité d'habitation résultent d'un mauvais branchement par l'entrepreneur et d'une non-conformité au *Code de plomberie*.

[21] Les occupants de l'unité d'habitation concernée eux-mêmes affirment qu'ils ont découvert ce problème en 2000, alors que la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur a été effectuée en 2005.

[22] Comme le soussigné a pu le constater dans plusieurs autres dossiers, les bénéficiaires agissent de bonne foi avec l'entrepreneur, mais ce dernier donne rarement suite à leurs réclamations avant l'expiration du délai de dénonciation de six mois.

[23] Selon la preuve recueillie, la situation observée ne constitue pas un vice de conception ou de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil*, ni un vice caché

au sens de l'article 1726 du même code. Il s'agit plutôt d'une malfaçon. Quoi qu'il en soit, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, à l'article 27, édicte que les malfaçons et les vices cachés doivent être dénoncés « [...] par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte [...] ».

[24] Dans le présent dossier, le délai de cinq ans ne peut être qualifié de raisonnable; aucune preuve n'a été déposée comme quoi les bénéficiaires étaient dans l'impossibilité d'agir. Pourquoi ont-ils attendu cinq ans s'ils jugeaient que la situation était grave et qu'il y avait risque d'inondation?

[25] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant de travaux alors qu'il aurait été informé de la situation cinq ans après la découverte.

[26] Pour ces motifs, le tribunal

REJETTE la présente réclamation.

[27] En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le deuxième alinéa de l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre ordonne que les coûts du présent arbitrage soient partagés également entre l'administrateur et le bénéficiaire.

[28] Conformément à l'article 38 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre ne peut statuer sur le remboursement par l'administrateur des frais d'expertise encourus par le bénéficiaire.

BELOEIL, le 26 septembre 2006.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]