

**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 :

Grzegorz Rozycki et Nathalie Kalipci

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Les habitations Nouvelle ère (9107-3395 Québec inc.)

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 075391-1
N° dossier GAMM : 2007-19-003

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M ^{me} Nathalie Kalipci
Pour l'entrepreneur :	M. Pierre Lepage
Pour l'administrateur :	M ^e François Laplante
Date d'audience :	26 juin 2007
Lieu d'audience :	Deux-Montagnes
Date de la sentence :	20 août 2007

I : INTRODUCTION

- [1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.
- [2] La réception du bâtiment par les bénéficiaires a eu lieu le 27 novembre 2004; il s'agit d'une propriété unifamiliale.
- [3] Le 24 août 2006, les bénéficiaires adressaient une réclamation à l'entrepreneur et à l'administrateur; ce dernier l'a reçue le 13 septembre 2006.
- [4] À la suite de cette réclamation, l'administrateur, en date du 16 mars 2007, soumettait son rapport de décision comportant 17 points.
- [5] Insatisfaits des conclusions de l'administrateur relativement à 14 de ces 17 points, les bénéficiaires, en date du 16 avril 2007, ont fait parvenir au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage portant sur les éléments suivants :
- Fonctionnement du levier de transfert de la douche fixe à manuelle
 - Légères traces de corrosion du mécanisme d'ouverture des fenêtres à manivelles
 - Ancrage au plancher du mur de chambre à l'étage
 - Effritement du coulis au périmètre du bain à l'étage
 - Manipulation difficile des manivelles de fenêtres
 - Obstruction du clapet dans le conduit d'évacuation de la hotte de la cuisinière
 - Égouttement d'eau sous le conduit d'évacuation extérieur de la sècheuse
 - Fissures légères, effritement du crépi et tiges d'ancrage apparentes à l'escalier avant

- Débordement des gouttières au fronton avant et déversement sur la toiture du garage
- Frottement de la porte de la salle de bain de l'étage
- Absence d'un drain de plancher dans l'espace laveuse/sécheuse au rez-de-chaussée
- Pliage du rail de gauche de la porte montante du garage
- Arrachement du parement de vinyle au coin avant gauche au-dessus du garage
- Infiltration d'eau à la tête de la porte intérieure du garage

[6] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, sont intervenus M. Grzegorz Rozycki, bénéficiaire, ainsi que M. Rénauld Cyr, inspecteur-conciliateur.

[7] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : DÉCISION ET MOTIFS

Manipulation difficile des manivelles de fenêtres

Égouttement d'eau sous le conduit d'évacuation extérieur de la sécheuse

Débordement des gouttières au fronton avant et déversement sur la toiture du garage

Frottement de la porte de la salle de bain de l'étage

Absence d'un drain de plancher dans l'espace laveuse/sécheuse au rez-de-chaussée

[8] Ni la visite des lieux ni la preuve n'ont démontré quelque malfaçon que ce soit relativement aux cinq éléments ci-devant mentionnés.

[9] La manipulation des manivelles de fenêtres est adéquate, à condition d'observer un bon angle de manipulation. Le conduit d'évacuation de la sècheuse a été installé selon les normes exigées; il s'agit probablement d'un problème de condensation dont les effets pourraient être renversés en soulevant légèrement le conduit afin d'éliminer la brisure de pente. Le débordement des gouttières au fronton avant, selon les bénéficiaires, n'entraîne aucun inconvénient et résulte d'une absence d'entretien à l'aide d'un scellant, tandis que le déversement sur la toiture du garage ne constitue pas une dérogation au *Code national du bâtiment* et n'a causé en deux ans et demi aucune détérioration de ladite toiture. Le frottement de la porte de la salle de bain étant intermittent, il résulte probablement d'un problème d'humidité et non d'une malfaçon. Un drain de plancher dans l'espace laveuse/sècheuse n'est point requis par le *Code national du bâtiment*.

[10] Pour ces motifs, les réclamations ayant trait aux cinq éléments ci-devant décrits sont rejetées.

Fonctionnement du levier de transfert de la douche fixe à manuelle

Légères traces de corrosion du mécanisme d'ouverture des fenêtres à manivelles

Effritement du coulis au périmètre du bain à l'étage

Fissures légères, effritement du crépi et tiges d'ancrage apparentes à l'escalier avant

[11] La visite des lieux a démontré que les déficiences ci-avant énumérées constituent peut-être des malfaçons, mais sûrement pas des vices cachés au sens de l'article 1726 du *Code civil*.

[12] En effet, ni l'une ni l'autre de ces déficiences ne rend l'immeuble impropre à l'usage ou ne peut causer une perte monétaire lors d'une revente.

[13] Or, la totalité de ces malfaçons, selon la preuve recueillie, ont été découvertes au début de l'année 2005, alors qu'elles ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur et

à l'administrateur le 24 août 2006; il s'est donc écoulé plus de six (6) mois entre la découverte et la dénonciation.

[14] L'article 10.3° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* se lit comme suit :

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:

[...]

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

[15] Ce délai de six (6) mois a été reconnu par la jurisprudence comme étant de rigueur.

[16] Pour ces motifs, les réclamations ayant trait aux quatre éléments ci-devant décrits sont rejetées.

Ancrage au plancher du mur de chambre à l'étage

[17] La visite des lieux a démontré que ce mur, par une pression, bouge quelque peu mais demeure solide; il suffirait d'un ancrage supplémentaire avec quelques clous pour remédier à cette situation.

[18] Encore une fois, il ne s'agit pas d'un vice caché. Il s'agit plutôt d'une malfaçon découverte, selon la preuve recueillie, au moment où la garantie d'un an relative aux malfaçons non existantes lors de la réception était expirée.

[19] En effet, la réception a eu lieu le 27 novembre 2004, et la découverte entre février et avril 2006.

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

Pliage du rail de gauche de la porte montante du garage

Arrachement du parement de vinyle au coin avant gauche au-dessus du garage

[21] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont retiré ces deux éléments de leur demande d'arbitrage.

Obstruction du clapet dans le conduit d'évacuation de la hotte de la cuisinière

[22] En cours d'enquête, il y a eu entente entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier effectuera, selon les règles de l'art, les réparations nécessaires pour mettre fin à cette obstruction.

[23] Le soussigné accorde à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la date de la présente pour compléter ces travaux.

[24] Cette entente n'engage pas la responsabilité de l'administrateur.

Infiltration d'eau à la tête de la porte intérieure du garage

[25] La décision de l'administrateur relativement à cet élément se présente comme suit :

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ N'EST PRÉSENTEMENT PAS EN MESURE DE STATUER SUR LE POINT 17 :

Concernant le point 17 qui suit, il fut impossible pour l'administrateur de constater la situation dénoncée par le bénéficiaire lors de l'inspection.

Conséquemment, dès que la situation se manifesterait de nouveau d'ici le 31 août 2007, le bénéficiaire devra communiquer promptement avec l'entrepreneur et le soussigné, afin de coordonner une inspection supplémentaire en temps opportun.

Lorsqu'il aura procédé aux constatations d'usage, l'administrateur sera en mesure de rendre une décision dans le cadre du contrat de garantie.

17. INFILTRATION D'EAU À LA TÊTE DE LA PORTE INTÉRIEURE DU GARAGE

Le bénéficiaire dénonce qu'au cours du mois de mars 2006, une petite quantité d'eau se serait égouttée entre le gypse et le papier de revêtement extérieur au-dessus de la porte, entre le garage et la maison.

Malheureusement, le bénéficiaire ne disposait d'aucune photographie pour appuyer ses dires, faisant toutefois référence à un événement similaire s'étant produit en cours de construction.

Sans aucun dommage apparent, ni preuve photographique, nous ne pouvons déterminer si l'arrachement du vinyle au coin avant gauche est en lien avec la présente situation qui s'avère ponctuelle, probablement dépendamment de la direction des vents.

[26] En cours d'enquête, il y eut entente entre les bénéficiaires et l'administrateur à l'effet que la date du **31 août 2007** inscrite dans la décision de l'administrateur ci-devant citée soit remplacée par celle du **27 novembre 2007**.

III : RÉSUMÉ

[27] Pour les motifs ci-devant décrits, le tribunal REJETTE les réclamations ayant trait aux éléments suivants :

- Manipulation difficile des manivelles de fenêtres
- Égouttement d'eau sous le conduit d'évacuation extérieur de la sècheuse
- Débordement des gouttières au fronton avant et déversement sur la toiture du garage
- Frottement de la porte de la salle de bain de l'étage
- Absence d'un drain de plancher dans l'espace laveuse/sècheuse au rez-de-chaussée
- Fonctionnement du levier de transfert de la douche fixe à manuelle
- Légères traces de corrosion du mécanisme d'ouverture des fenêtres à manivelles
- Effritement du coulis au périmètre du bain à l'étage

- Fissures légères, effritement du crépi et tiges d'ancrage apparentes à l'escalier avant
- Ancrage au plancher du mur de chambre à l'étage

[28] Le tribunal CONFIRME L'ABANDON par les bénéficiaires de leurs réclamations ayant trait aux éléments suivants :

- Pliage du rail de gauche de la porte montante du garage
- Arrachement du parement de vinyle au coin avant gauche au-dessus du garage

[29] Le tribunal DONNE ACTE de l'entente ci-devant décrite intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relativement à l'élément suivant, et ORDONNE aux parties de s'y conformer :

- Obstruction du clapet dans le conduit d'évacuation de la hotte de la cuisinière

[30] Le tribunal DONNE ACTE de l'entente ci-devant décrite intervenue entre les bénéficiaires et l'administrateur relativement à l'élément suivant, et ORDONNE aux parties de s'y conformer :

- Infiltration d'eau à la tête de la porte intérieure du garage

[31] Considérant l'entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur, les coûts du présent arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 20 août 2007.