

**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 :

Diane Labrecque

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

Les entreprises Lachance inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 057890-1
N° dossier GAMM : 2007-08-005

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour la bénéficiaire :	M ^{me} Diane Labrecque
Pour l'entrepreneur :	M. Patrick Lachance
Pour l'administrateur :	M ^e François Laplante
Date d'audience :	13 novembre 2007
Lieu d'audience :	Waterloo
Date de la sentence :	28 novembre 2007

I : INTRODUCTION

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

[2] M^{me} Labrecque est propriétaire d'une habitation de type maison jumelée à Waterloo.

[3] Les 5 et 22 mars 2007, la bénéficiaire présentait une réclamation auprès de l'administrateur.

[4] Le rapport de décision de l'administrateur, daté du 20 août 2007, comporte 15 éléments.

[5] Insatisfaite de certaines conclusions de ce rapport, la bénéficiaire, en date du 20 septembre 2007, acheminait au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage relativement aux éléments suivants :

- Point 5 : Absence d'une pharmacie dans la salle de bain – Allocation demandée
- Point 6 : Emplacement des plinthes chauffantes par rapport aux fenêtres
- Point 9 : Têtes de clous et/ou vis apparentes aux plafonds et murs
- Point 10 : Fissures capillaires au mur de fondation
- Point 11 : Hauteur de l'échappée de l'escalier menant au sous-sol
- Point 13 : Insonorisation entre les salles de bain mitoyennes
- Point 14 : Terrassement arrière en pente vers le bâtiment
- Point 15 : Faute d'entrée principale conforme et conséquences afférentes

[6] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, est intervenu M. Yvan Mireault, architecte, inspecteur-conciliateur pour la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

[7] Lors de l'audience, M^{me} Labrecque a déposé les documents suivants :

- La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, *Le tour du propriétaire* (Manuel du propriétaire), GB-353 (09-2003).
- Un texte non daté, tiré de *The Home Reference Book*, traitant des murs de soutènement.

II : DÉCISION ET MOTIFS

Point 5 : Absence d'une pharmacie dans la salle de bain – Allocation demandée

Point 11 : Hauteur de l'échappée de l'escalier menant au sous-sol

[8] Dans les deux cas ci-devant mentionnés, M^{me} Labrecque exige une allocation de la part de l'entrepreneur, puisque les réparations ont été effectuées par elle-même.

[9] Le soussigné a expliqué à la bénéficiaire qu'en vertu de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre ne pouvait ordonner à l'entrepreneur de verser une allocation.

[10] Toutefois, en cours d'enquête, une entente est intervenue entre la bénéficiaire et l'entrepreneur à l'effet qu'en guise de compensation, ce dernier accepte d'annuler le compte de cotisation des espaces verts de M^{me} Labrecque pour les années 2005, 2006, 2007 et 2008.

[11] Le soussigné DONNE ACTE de cette entente et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

[12] La présente entente met un terme à la garantie relativement aux deux éléments concernés.

Point 6 : Emplacement des plinthes chauffantes par rapport aux fenêtres

[13] La visite des lieux a démontré que deux plinthes chauffantes n'étaient pas centrées par rapport aux fenêtres, soit celle de la salle à dîner et celle de la chambre à coucher.

[14] La preuve a été prépondérante à l'effet qu'il n'existe aucune norme relative au centrage de ces unités par rapport aux fenêtres.

[15] De plus, sauf pour un inconvénient très minime, soit la localisation des meubles, la preuve a démontré que cette situation n'affecte en rien la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.

[16] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

Point 9 : Têtes de clous et/ou vis apparentes aux plafonds et murs

[17] La situation dénoncée par la bénéficiaire apparaît surtout dans l'aire principale, soit la cuisine, la salle à manger et le salon.

[18] La preuve a démontré que sur la déclaration de réception du bâtiment en date du 7 mai 2004, est inscrite la mention suivante : *Refaire la peinture sur les joints refaits*. Il n'a pas été contredit que cette réparation a par la suite été effectuée par l'entrepreneur.

[19] Selon la bénéficiaire, ce n'est qu'au début de 2006 que les têtes de clous seraient apparues; il s'agissait donc d'une nouvelle réclamation, différente de celle indiquée sur la déclaration de réception.

[20] Or, la réclamation relative aux têtes de clous a été déposée auprès de l'administrateur le 5 mars 2007. Il s'est donc écoulé plus de six mois entre la découverte et la dénonciation.

[21] L'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* indique que les malfaçons et les vices 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 [...].

[22] De plus, la visite des lieux m'a renseigné à l'effet qu'il s'agit ici de faibles défauts, peu nombreux et peu visibles, qui doivent faire l'objet d'une maintenance régulière plutôt que d'un appel à la Garantie.

[23] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

Point 10 : Fissures capillaires au mur de fondation

[24] La visite des lieux a démontré, en façade, au centre, une fissure de l'ordre de 1,5 mm au mur de fondation, de même que quelques autres fissures, sur le côté gauche et au mur arrière, de moindre importance.

[25] Le bâtiment a plus de trois ans.

[26] La preuve est prépondérante à l'effet que ces fissures peuvent être qualifiées de capillaires, une fissure de 3 mm étant considérée comme pouvant être problématique.

[27] Le fardeau de la preuve appartenait à la bénéficiaire; aucune preuve ne fut déposée comme quoi l'intégrité de la fondation et des murs de béton était affectée.

[28] À la demande du soussigné, une visite a été effectuée au sous-sol, à l'endroit même de la fissure la plus importante située en façade, au centre de la propriété; on n'aperçoit aucune trace d'humidité ni aucun signe d'infiltration d'eau, pas plus au plancher qu'au revêtement de gypse.

[29] Le soussigné cite maintenant l'article 12.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

12. Sont exclus de la garantie:

[...]

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

[30] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

Point 13 : Insonorisation entre les salles de bain mitoyennes

[31] Rappelons qu'il s'agit ici d'une maison unifamiliale jumelée.

[32] La bénéficiaire allègue une déficience dans l'insonorisation, car elle entendrait des voix et des bruits lorsqu'elle se trouve dans sa salle de bain et sa chambre à coucher.

[33] L'entrepreneur témoigne à l'effet qu'il existe un mur de béton entre les deux propriétés et qu'il a suivi les normes du *Code national du bâtiment* en matière d'insonorisation.

[34] À la demande du soussigné, un test, quoique non scientifique, a été effectué. Deux témoins « tapageurs », dont la bénéficiaire, se sont déplacés de l'autre côté du mur mitoyen, c'est-à-dire dans la salle de bain et la chambre à coucher de la propriété voisine, tandis que deux témoins « silencieux » se sont partagé l'écoute dans la salle de bain et la chambre à coucher de la propriété de la bénéficiaire.

[35] Les témoins « tapageurs » ont parlé à voix normale, puis à voix haute, et ont frappé sur les murs; aucun son ne fut entendu par les témoins « silencieux ».

[36] La bénéficiaire n'ayant pu nous fournir une preuve prépondérante, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

Point 14 : Terrassement arrière en pente vers le bâtiment

Point 15 : Faute d'entrée principale conforme et conséquences afférentes

[37] Ces deux réclamations portent sur des travaux extérieurs au bâtiment, effectués par l'entrepreneur.

[38] Dans le premier cas, il s'agit de la pente du terrain dirigeant les eaux vers l'arrière du bâtiment; dans le second cas, il est question d'une problématique de stationnement versus l'accès à la porte d'entrée principale.

[39] Dans les deux cas, il s'agit de travaux non couverts par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, tel que stipulé à l'article 12.9° :

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;

[40] Le soussigné ne nie pas que ces travaux puissent comporter des malfaçons ou vices, et si tel est le cas, les réclamations à cet égard doivent être soumises à une autre instance.

[41] Pour ces motifs, les réclamations ayant trait à ces éléments sont REJETÉES.

Coûts d'arbitrage

[42] L'entente précédemment décrite intervenue entre la bénéficiaire et l'entrepreneur en ce qui concerne deux éléments de la demande d'arbitrage, soit le point 5 (Absence d'une pharmacie dans la salle de bain – Allocation demandée) et le point 11 (Hauteur de l'échappée de l'escalier menant au sous-sol), n'engage en rien la responsabilité de l'administrateur de la garantie.

[43] Ainsi, conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le soussigné départage les coûts du présent arbitrage de la façon suivante : 50 % à la bénéficiaire et 50 % à l'administrateur.

BELOEIL, le 28 novembre 2007.

Claude Dupuis, ing., arbitre