

**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 :

**Steeve Allard et Josée Desrochers**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Construction CDM**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie des Maîtres Bâtitseurs**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier GMB : A-20032 / U-500101

N° dossier GAMM : 2008-09-012

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : M. Claude Dupuis, ing.

Pour les bénéficiaires : M. Steeve Allard

Pour l'entrepreneur : M. Daniel Méthot

Pour l'administrateur : M<sup>e</sup> Marc Baillargeon

Date d'audience : 26 août 2008

Lieu d'audience : Sainte-Angèle-de-Monnoir

Date de la sentence : 15 septembre 2008

## **I : INTRODUCTION**

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

[2] En date du 30 octobre 2007, les bénéficiaires adressaient à l'entrepreneur une réclamation avec copie conforme à l'administrateur.

[3] L'administrateur, en date du 26 mars 2008, émettait son rapport de décision comportant quatre points.

[4] Insatisfaits de certaines conclusions de ce rapport, les bénéficiaires, en date du 7 avril 2008, acheminaient au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage relativement aux éléments suivants :

B Infiltration d'eau – chambre arrière du sous-sol

B Revêtement extérieur d'aluminium – fascia

B Tuyauterie extérieure – robinet d'arrosage

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

B M<sup>me</sup> Josée Desrochers, bénéficiaire

B M. Marco Caron, conseiller technique pour l'administrateur

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

### **Infiltration d'eau – chambre arrière du sous-sol**

[6] Lors de sa visite des lieux, à la fin de 2007 ou au début de 2008, l'inspecteur de la Garantie des Maîtres Bâtisseurs a constaté qu'il y avait eu infiltration d'eau par une fissure de fondation située dans la chambre arrière du sous-sol.

[7] Les conséquences étaient une très forte odeur d'humidité, des lattes de plancher gondolées ainsi que la présence de moisissure.

[8] L'administrateur refuse la présente réclamation parce que le délai de dénonciation de six mois n'a pas été respecté par les bénéficiaires.

[9] Or, après cette visite de l'inspecteur, l'entrepreneur, en date du 3 mars 2008, a procédé par l'intérieur au colmatage de cette fissure, sans toutefois remettre les lieux en bon état (plancher, mur, etc.).

[10] Il en a coûté aux bénéficiaires 422,78 \$ de matériel pour cette remise en état.

[11] Depuis ce colmatage, aucune autre trace d'infiltration d'eau n'est apparue. En cours d'audience, un test d'eau a été effectué, et il ne semble pas, à première vue, y avoir eu infiltration.

[12] Les bénéficiaires exigeaient le remboursement du montant de 422,78 \$ ainsi que le colmatage de ladite fissure par l'extérieur.

[13] En cours d'enquête, l'entente suivante est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur :

**a) l'entrepreneur remboursera aux bénéficiaires un montant de quatre cent vingt-deux dollars et soixante-dix-huit cents (422,78 \$);**

**b) la garantie de l'entrepreneur sur la réparation de cette fissure s'échelonne jusqu'au 3 mars 2009.**

[14] En conséquence, le tribunal

ACCORDE à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la présente pour rembourser aux bénéficiaires le montant de 422,78 \$;

DONNE ACTE de l'entente ci-devant citée et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

**Revêtement extérieur d'aluminium – fascia**

[15] Il s'agissait ici d'une malfaçon très mineure qui a été corrigée par le représentant de l'entrepreneur en cours d'enquête.

[16] Par la suite, les bénéficiaires ont retiré cet élément de leur demande d'arbitrage.

[17] En conséquence, le tribunal

PREND ACTE du retrait par les bénéficiaires de leur réclamation ayant trait à l'élément *Revêtement extérieur d'aluminium – fascia*.

**Tuyauterie extérieure – robinet d'arrosage**

[18] Nous avons pu constater que lors de l'ouverture ou de la fermeture du robinet extérieur, des vibrations et des bruits se font entendre de l'intérieur.

[19] Il s'agit ici d'un phénomène dû à la pression de l'eau, et cette situation se rencontre fréquemment.

[20] Généralement, lorsque la valve est suffisamment ouverte, cette vibration cesse peu après l'ouverture.

[21] D'autre part, les bénéficiaires ont admis avoir pris connaissance de cet état de choses en juillet 2006, alors qu'ils ont acheminé leur réclamation à l'administrateur le 30 octobre 2007, soit dans un délai de 15 mois.

[22] Or, l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* stipule que la garantie couvre la réparation des malfaçons, des vices cachés ainsi que des vices de construction qui ont été *dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte [...]*.

[23] Dans le cas qui nous concerne, alors qu'il n'y a pas eu aggravation de l'imperfection, le délai de 15 mois m'apparaît tout à fait déraisonnable.

[24] Pour ces motifs, le tribunal

REJETTE la réclamation ayant trait à l'élément *Tuyauterie extérieure – robinet d'arrosage*.

[25] Conformément à l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 15 septembre 2008.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre