

**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 de copropriété « Au pied du pont 2 »,
représenté par Maria Vilas**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Services d'immeubles Groupe Xpansion inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 071977-1
N° dossier GAMM : 2007-09-012

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M ^{me} Maria Vilas
Pour l'entrepreneur :	M. Jean Pessoa
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	17 décembre 2007
Lieu d'audience :	Longueuil
Date de la sentence :	21 février 2008

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de M^{me} Maria Vilas, représentante du syndicat de copropriété.

[2] La réception des parties communes pour ce bâtiment situé sur la rue Saint-Charles Ouest à Longueuil a eu lieu le 16 décembre 2004.

[3] Le 5 juin 2006, l'administrateur recevait une réclamation écrite de la part du syndicat de copropriété.

[4] À la suite de cette réclamation, l'administrateur, en date du 25 janvier 2007, émettait un premier rapport de décision dans lequel, concernant la *Présence de rouille sur le fer ornemental*, il indiquait ce qui suit :

[...] les conditions climatiques prévalant lors de l'inspection n'ont pas permis de constater la situation dénoncée par la représentante des copropriétaires.

[5] Relativement à ce même élément, soit le fer ornemental, un rapport de décision complémentaire fut émis par l'administrateur en date du 18 juin 2007, dans lequel il refusait la réclamation, puisque cet élément avait été dénoncé dans la deuxième année de garantie et qu'il ne constituait pas un vice caché; de plus, l'administrateur ajoute que cet élément avait été dénoncé à l'administrateur dans un délai excédant six mois de sa découverte.

[6] Le 31 juillet 2007, le syndicat acheminait au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) une demande d'arbitrage relativement à la *Présence de rouille sur le fer ornemental*.

[7] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, est intervenu M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur.

[8] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a soumis une décision rendue par le soussigné le 20 août 2007 dans l'affaire *Grzegorz Rozycki et*

Nathalie Kalipci -et- Les habitations Nouvelle ère (9107-3395 Québec inc.) -et- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

[9] Les parties ont accordé à l'arbitre un délai de 90 jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans le présent dossier.

II : POSITION DU SYNDICAT (BÉNÉFICIAIRE)

[10] La réception des parties communes a eu lieu en décembre 2004; à ce moment, le fer ornemental ne présentait aucun problème.

[11] La rouille sur le fer ornemental de la propriété concernée, de même que sur celui d'un bâtiment voisin, est apparue une première fois au printemps 2005, alors qu'il n'y en avait pas sur les balustrades d'un autre édifice situé un peu plus vers l'arrière. Le syndicat a donc soumis cette situation à l'entrepreneur, lequel aurait répliqué que le problème découlait du sel provenant du pont Jacques-Cartier situé à proximité.

[12] Le 14 juin 2005, le syndicat acheminait à l'entrepreneur une lettre par courrier recommandé dénonçant cette situation.

[13] À la suite de cette missive, l'entrepreneur est intervenu et a envoyé un ouvrier pour repeindre le fer ornemental; selon le syndicat, le travail a été vite fait, sans l'utilisation d'outil approprié pour enlever la rouille existante.

[14] Toutefois, pour le syndicat, le problème semblait réglé. Or, voilà qu'au printemps 2006, la rouille réapparaît. Par lettre recommandée, le syndicat, en date du 18 mai 2006, soumet de nouveau le problème à l'entrepreneur.

[15] Insatisfait des réponses de ce dernier, le syndicat, pour la première fois, soit le 5 juin 2006, achemine à l'administrateur une réclamation écrite.

[16] M^{me} Vilas argumente à l'effet qu'elle ne s'est pas adressée à l'administrateur auparavant, vu que l'entrepreneur avait accepté à l'été 2005 de reprendre les travaux.

[17] Elle est de plus sceptique relativement à l'affirmation de l'entrepreneur selon laquelle le sel provenant du pont Jacques-Cartier puisse affecter le fer ornemental de leur édifice, alors qu'il n'affecterait pas celui du bâtiment voisin situé en arrière.

III : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[18] M. Pessoa affirme que même s'il a procédé à repeindre le fer ornemental à l'été 2005, il n'a pas pour autant admis sa responsabilité. Seulement deux édifices ont nécessité une retouche, alors que le fer ornemental a été fabriqué et installé par le même sous-traitant en utilisant le même matériel, le même apprêt et la même peinture de qualité.

[19] La réparation a été effectuée par le sous-traitant, par l'intermédiaire de deux à trois ouvriers sur une période de six à sept jours; ils ont utilisé une brosse d'acier et ont appliqué une peinture de très haute qualité.

[20] Or, voilà que le problème est revenu au printemps suivant.

[21] Ne trouvant pas cette situation normale, l'entrepreneur a enquêté pour découvrir que la rouille est causée par le sel provenant du pont Jacques-Cartier.

[22] L'entrepreneur est toutefois d'avis que même dans une situation normale, le fer ornemental nécessite une maintenance annuelle en plus d'une réfection plus approfondie tous les deux ans.

[23] L'entrepreneur conclut qu'au départ, les travaux avaient été exécutés selon les normes applicables en cette matière.

IV : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[24] L'administrateur maintient sa décision contenue dans son rapport du 18 juin 2006 :

Le point 5 qui suit a été dénoncé par écrit dans la deuxième année de garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes.

Conséquemment, l'administrateur doit s'assurer, pour que la garantie s'applique, que le critère ci-après mentionné soit rencontré :

- Le point dénoncé constitue-t-il un vice caché au sens du contrat de garantie?

En d'autres termes, le vice doit être caché, doit précéder la vente, être inconnu de l'acheteur et avoir une certaine gravité, à savoir rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer tellement son utilité, que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu.

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, l'administrateur est plutôt d'avis que la situation décrite au point 5 ne rencontre pas ce critère.

De plus, tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, la situation décrite au point 5 a été dénoncée par écrit à l'administrateur en date du 5 juin 2006, alors que les bénéficiaires déclarent avoir constaté les premières manifestations à l'hiver 2004-2005. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

[25] Le procureur soumet que les obligations de l'entrepreneur sont très larges, alors que celles de la garantie sont limitées.

[26] Se référant à l'article 27.4° du *Règlement*, le procureur souligne que même s'il s'agissait d'un vice caché, il s'est écoulé plus de six mois entre la découverte (fin hiver 2005) et la dénonciation à l'administrateur (juin 2006).

[27] Le procureur se réfère de plus à l'article 34.1° du *Règlement* et soutient que la lettre du 14 juin 2005 envoyée à l'entrepreneur par le syndicat aurait dû être adressée également à l'administrateur.

[28] Qui plus est, poursuit le procureur, la rouille sur le fer ornemental ne constitue pas un vice caché, car cela ne rend pas l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine; il est d'avis qu'il ne s'agit ici que d'une question d'entretien régulier.

V : DÉCISION ET MOTIFS

[29] Nous sommes en présence de rouille apparue prématurément sur les balustrades de fer ornemental situées sur deux étages aux balcons avant et arrière du bâtiment, de même que sur les rampes de l'entrée principale avant ainsi que sur les rampes et paliers de l'escalier arrière.

[30] Il existe une preuve convaincante et non contredite que les travaux originaux ont été exécutés par un sous-traitant reconnu, et selon les normes et procédés généralement en vigueur. Ainsi, on ne peut même pas parler de malfaçon proprement dite.

[31] L'immeuble étant situé tout près du pont Jacques-Cartier, il n'est pas improbable que la corrosion prématurée soit causée par le sel, étendu en quantité, provenant de cette structure.

[32] Il est aussi de connaissance publique que le fer ornemental nécessite un entretien régulier et fréquent, contrairement à d'autres matériaux plus dispendieux comme l'aluminium ou le PVC.

[33] La rouille est apparue pour la première fois au printemps 2005; l'entrepreneur a alors accepté d'apporter des correctifs; vu cette acceptation, le syndicat, de bonne foi, n'a pas cru bon d'en aviser l'administrateur.

[34] Or, à l'article 27 du plan de garantie, on indique qu'après réception des parties communes, toutes les malfaçons ou vices doivent être dénoncés à la fois à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable ne devant pas dépasser six mois de leur découverte; et ce, nonobstant le fait que l'entrepreneur a reconnu la malfaçon ou a accepté de procéder à des correctifs.

[35] Ce délai de six mois a été reconnu par la jurisprudence comme étant de rigueur.

[36] Même si, comme le prétend le syndicat, l'administrateur n'a pas respecté son délai de 15 jours en regard de l'inspection (ce dernier délai en est plutôt un de

procédure que de droit), le bénéficiaire avait quand même l'obligation de respecter le délai de dénonciation qui lui est imparti à l'article 27 du plan de garantie.

[37] Tel que soulevé par le procureur de l'administrateur, la situation a été dénoncée à l'administrateur en juin 2006, c'est-à-dire quelque 18 mois après la réception des parties communes.

[38] Or, de toute évidence, la situation dénoncée ne constitue pas un vice caché au sens des articles 1726 ou 2103 du *Code civil* et, selon la preuve recueillie, elle ne constitue probablement pas une malfaçon.

[39] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE.

Coûts d'arbitrage

[40] Même si non accueillie, cette réclamation n'était pas totalement mal fondée.

[41] Conformément au deuxième alinéa de l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre départage les coûts d'arbitrage de la façon suivante : un montant de cent dollars (100 \$) imputable au bénéficiaire et le solde à l'administrateur.

BELOEIL, le 21 février 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre