

**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 :

Carole Barabé

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

Habitations Qualitech inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 112214-1
N° dossier GAMM : 2008-09-026

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour la bénéficiaire :	M ^{me} Carole Barabé
Pour l'entrepreneur :	M. Michel Loyer
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	12 mars 2009
Lieu d'audience :	Sorel-Tracy
Date de la sentence :	7 avril 2009

I : INTRODUCTION

[1] À la suite d'une réclamation de la bénéficiaire, l'administrateur, en date du 30 septembre 2008, émettait un rapport de décision comportant quatre points.

[2] Insatisfaite des conclusions de l'administrateur, la bénéficiaire, en date du 4 novembre 2008, s'adressait au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) afin de soumettre le différend à l'arbitrage, et ce, relativement aux quatre éléments du rapport de décision, soit :

- Crépi de béton qui se détache
- Écaillage des surfaces de béton de l'escalier et du balcon avant
- Taches de rouille à la surface des murs de fondation
- Étanchéité de la douche du rez-de-chaussée

[3] Le 12 mars 2009, après la visite des lieux à la résidence de la bénéficiaire, l'audience s'est poursuivie dans les locaux de l'entrepreneur, situés à Sorel-Tracy.

[4] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y eut intervention de la part des personnes suivantes :

- M. Pierre Legault, représentant de l'entrepreneur
- M. François Lalancette, inspecteur-conciliateur à l'APCHQ
- M. Stéphane Leith, conjoint de M^{me} Barabé

II : DÉCISION ET MOTIFS

A) Crépi de béton qui se détache

[5] Il existe une preuve prépondérante à l'effet que la dénonciation de cet élément a été effectuée dans la deuxième année de la garantie.

[6] Or, la deuxième année de garantie porte sur les vices cachés.

[7] Le crépi de béton qui recouvre les murs de fondation revêt un aspect purement esthétique, « sans aucune gravité pour le bâtiment », tel qu'exprimé par l'administrateur.

[8] La visite des lieux a démontré que le crépi se détache et change de couleur uniquement à la base, près du sol, suite à un affaissement de terrain occasionné par le creusage en fonction des fondations.

[9] Généralement, un léger remplissage ainsi que la présence d'arbustes le long des fondations viennent masquer ces imperfections, lesquelles ne peuvent être considérées comme un vice caché.

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

B) Écaillage des surfaces de béton de l'escalier et du balcon avant

[11] Encore une fois, cet élément a été dénoncé dans la deuxième année de la garantie, soit celle qui porte sur les vices cachés, tel que stipulé à l'article 10.4° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

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:

[...]

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[...]

[12] L'article 1726 du *Code civil du Québec* se présente comme suit :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent

impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[13] La visite des lieux a démontré que la dégradation des surfaces de béton sur le balcon et l'escalier avant est importante; il ne s'agit pas de menues écaillures répandues çà et là, mais plutôt présentes en quantité considérable, suffisante pour remplir un porte-poussière.

[14] Cette dégradation semble s'accroître rapidement; de l'avis même de l'inspecteur, M. Lalancette, il y a eu une évolution rapide entre la journée de son inspection, soit le 23 septembre 2008, et la journée de l'audience du 12 mars 2009.

[15] Le soussigné est d'opinion qu'il s'agit d'une malfaçon importante et grave qui n'empêche certainement pas l'usage, mais le rend très inconfortable; à cet égard, notons l'obligation de nettoyer fréquemment et une apparence non digne d'une maison neuve.

[16] Certes, un acheteur éclairé aurait au moins demandé une diminution de prix équivalente au coût des réparations.

[17] Si cette dégradation se poursuit au même rythme, apparaîtront des cavités empêchant l'écoulement de l'eau et nécessitant obligatoirement une réparation éventuelle.

[18] La bénéficiaire a catégoriquement nié toute utilisation de sel sur cet escalier et ce balcon.

[19] Pour ces motifs, le tribunal ACCUEILLE favorablement la réclamation ayant trait à cet élément.

[20] Le tribunal ORDONNE donc à l'entrepreneur d'effectuer, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présente et selon les règles de l'art, les réparations nécessaires sur le balcon et l'escalier avant.

[21] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs selon les règles de l'art.

C) Taches de rouille à la surface des murs de fondation

[22] Cet élément a été dénoncé au cours de la deuxième année de la garantie, soit celle qui porte sur les vices cachés.

[23] La visite des lieux a démontré que ces taches le long des murs de fondation sont peu nombreuses et similaires à celles que l'on peut apercevoir fréquemment en pareil endroit.

[24] À première vue, ces taches sont purement d'ordre esthétique, sans aucune gravité pour la structure du bâtiment.

[25] Ces taches pourraient provenir de ruissellement d'eau sur des clous ou autres parties métalliques. Présentement, il n'existe aucune manifestation autre qu'esthétique et il n'existe aucune preuve de détérioration structurale.

[26] Le 28 octobre 2008, soit un mois après l'émission du rapport de décision de l'administrateur, la bénéficiaire a fait préparer un rapport d'inspection par la firme Les Entreprises J.C. Loyer inc.; or, ce rapport est totalement muet relativement aux taches de rouille sur les murs de fondation.

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

D) Étanchéité de la douche du rez-de-chaussée

[28] En 2008, des traces d'humidité sont apparues de chaque côté de la douche.

[29] Peu après, l'entrepreneur a procédé à la correction de la source du problème, sans toutefois réparer les manifestations.

[30] Dans son rapport de décision, l'administrateur affirme que lors d'un entretien téléphonique avec le conjoint de la bénéficiaire le lendemain de son inspection, celui-ci lui aurait affirmé que le même problème s'était produit au cours de l'année 2006; il conclut donc qu'il s'est écoulé plus de six mois entre la découverte (2006) et la dénonciation (2008).

[31] De son côté, la bénéficiaire témoigne à l'effet que cette situation n'est apparue pour la première fois qu'en 2008 et que l'inspecteur s'est mélangé dans ses dates.

[32] De même, le conjoint de la bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il n'a pu avancer la date de 2006, puisqu'à cette époque, il n'habitait pas cette maison et il ne connaissait pas M^{me} Barabé.

[33] Le tribunal opte pour la version de la bénéficiaire.

[34] D'une part, les dates d'intervention contenues dans le rapport de l'administrateur ne correspondent pas aux dates avancées par les témoins lors de l'audience. M. Lalancette a complété son enquête avec le conjoint de la bénéficiaire le lendemain de son inspection, alors que M^{me} Barabé n'était pas disponible pour répondre à ses questions; il aurait dû patienter et préciser ces dates avec la propriétaire occupante à l'époque.

[35] D'autre part, lors de l'audience, la bénéficiaire ne m'est pas apparue comme étant une personne négligente au point de retarder durant deux ans une dénonciation (au moins verbale) à l'entrepreneur; ce dernier affirme d'ailleurs que ce n'est qu'en 2008 qu'il a été informé de la situation.

[36] L'inspecteur Lalancette déclare dans ton témoignage que cette situation a toutes les allures d'un vice caché.

[37] Puisqu'il s'agit d'un vice caché et que la dénonciation a été effectuée dans la deuxième année de la garantie, et ce, à l'intérieur d'un délai de six mois de la découverte, la réclamation ayant trait à cet élément est donc favorablement ACCUEILLIE.

[38] Le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur de vérifier à nouveau la source du problème et d'effectuer, dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la présente et selon les règles de l'art, les réparations nécessaires pour corriger les manifestations existantes.

[39] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs selon les règles de l'art.

[40] 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 7 avril 2009.

Claude Dupuis, ing., arbitre