

**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)

Tatiana Lavrova et Jean Richard Okounam

(ci-après les « bénéficiaires »)

c.

Les Constructions RMR Leblanc inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

-et-

**Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de garantie de
La Garantie Abritat inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier Abritat : 344612-1
N° dossier GAMM : 2019-04-05

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis
Pour les bénéficiaires :	M. Jean Richard Okounam
Pour l'entrepreneur :	M. Marc-André Leblanc
Pour l'administrateur :	M ^e Nancy Nantel
Date d'audience :	4 juin 2019
Lieu d'audience :	Châteauguay
Date de la sentence :	19 juin 2019

I : INTRODUCTION

[1] Il s'agit d'une unité d'habitation non détenue en copropriété divise, située en Montérégie.

[2] La date, non contestée, de la réception du bâtiment est le 15 mai 2014.

[3] Dans un document daté du 17 janvier 2019, les bénéficiaires acheminent à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur une réclamation relative à cinq éléments à caractère déficient sur leur bâtiment.

[4] L'administrateur donnait suite à cette réclamation dans un rapport de décision daté du 1^{er} avril 2019.

[5] Le verdict porte sur les éléments suivants :

- Fissures à la fondation

Ayant été découvertes dans la cinquième année de la garantie, l'administrateur est d'avis que ces fissures ne répondent pas à la définition de vice de construction.

- Toilette qui coule

- Tuyauterie bruyante

- Fissures au plafond du sous-sol

- Plancher flottant mal installé

Pour ces quatre derniers éléments, la réclamation est rejetée par l'administrateur à cause du non-respect du délai de dénonciation.

[6] Dès le début de l'enquête, le soussigné, accompagné par les parties, a procédé à une visite des lieux.

[7] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Jean Richard Okounam, bénéficiaire
- M. Roman Okounamemi, fils de M. Okounam
- M. Marc-André Leblanc, entrepreneur

[8] À l'appui de son argumentation, la procureure de l'administrateur a soumis les autorités suivantes :

- *Nazco c. 9181-5712 Québec inc.*, CCAC, 8 avril 2016, M^e Roland-Yves Gagné (#102 à 107, 119-120, 128 à 138).
- *St-Fort c. 9095-9032 Québec inc.*, SORECONI, 23 avril 2010, M^e France Desjardins (#8 à 10, 40 à 47).
- *Rivest c. Démon S.L. inc.*, GAMM, 22 février 2010, M. Claude Dupuis (#45 à 47).
- *SDC des Condos de la Côte c. Construction Belgamme (2004) inc.*, CCAC, 9 juillet 2018, M^e Roland-Yves Gagné (#75-76).
- *SDC Les Jardins du Parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, GAMM, 28 janvier 2010, M^e Johanne Despatis (#45 à 52).
- *Maltais c. Gestion Habitation 2000 inc.*, GAMM, 22 décembre 2011, M^e Jean Morissette (#24 à 29).

II : DÉCISION ET MOTIFS

A) Fissures à la fondation

[9] Lors de la visite des lieux, le soussigné a pu constater la présence de deux fissures très minces et peu profondes.

[10] Aucune preuve d'infiltration d'eau n'a été rapportée.

[11] Il s'agit tout simplement de deux fissures de retrait qui nécessitent une réparation mineure, empêchant ainsi une dégradation ultérieure.

[12] Ayant été découverte dans la cinquième année de la garantie, cette situation ne rencontre nullement la notion de vice de construction telle que définie à l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

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

**B) Toilette qui coule
Tuyauterie bruyante
Fissures au plafond du sous-sol
Plancher flottant mal installé**

[14] Il existe un point commun entre ces quatre derniers éléments, à savoir qu'ils ont été découverts par les bénéficiaires en 2015 ou 2016 et qu'ils ont été dénoncés à l'entrepreneur et à l'administrateur lors d'une réclamation datée du 17 janvier 2019.

[15] Également, les quatre irrégularités ci-devant mentionnées ne dépassent pas le stade de la malfaçon.

[16] En ce qui a trait à la toilette qui coule ainsi qu'à la tuyauterie bruyante, les bénéficiaires, malgré tous les efforts qu'ils ont déployés au cours de la visite des lieux, n'ont pu prouver l'existence d'un mauvais fonctionnement.

[17] En cours d'enquête, M. Oukounam, bénéficiaire, a témoigné à l'effet que la toilette coule lorsqu'elle est obstruée par le papier. Conformément au témoignage de M. Leblanc, entrepreneur, lequel a visité les lieux lors de l'événement, il est fort probable que l'écoulement a été causé par une mauvaise utilisation de la toilette.

[18] Les fissures au plafond du sous-sol nécessitent un tirage de joints ainsi qu'une couche de peinture, et ce, seulement pour une petite section du plafond.

[19] La visite des lieux a démontré que plusieurs lattes du plancher flottant au sous-sol ont été mal fixées, mais il s'agit encore une fois d'une simple malfaçon.

[20] Nous sommes donc en présence de quatre malfaçons qui ont été dénoncées à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur environ 30 mois après leur découverte par les bénéficiaires.

[21] Voici quelques extraits d'une décision rendue par le soussigné en 2010 relativement aux dates de dénonciation¹ :

[41] En ce qui a trait au délai de dénonciation, l'article 10 du plan de garantie, que ce soit pour une malfaçon ou un vice, stipule que la dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur doit être effectuée « ... dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte... ».

[46] Qu'un entrepreneur fasse des promesses d'intervention ou même des interventions sans succès, cela n'enlève rien à l'obligation du bénéficiaire de dénoncer dans les délais prescrits.

[47] Ni l'article 10 du plan de garantie ni l'article 1739 C.c.Q. ne prorogent le début du délai à cet égard.

[22] Pour ces motifs, les quatre réclamations ci-devant listées sont REJETÉES.

III : RÉSUMÉ


[23] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

REJETTE la totalité (5) des réclamations du présent dossier.

Frais d'arbitrage

[24] Conformément à 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 : cent dollars (100,00 \$) à la charge des bénéficiaires et le solde à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 19 juin 2019.



Claude Dupuis, arbitre

¹ Rivest c. Démon S.L. inc., GAMM, 22 février 2010, M. Claude Dupuis.