

Régie du Bâtiment du Québec
Contrat no : 016455

Soreconi (Société pour la résolution des
conflits Inc.)
No : 050512002

Syndicat de copropriété du 4570-4572 de Bréboeuf Inc.
Bénéficiaire-demandeur

c.

Construction Précellence Inc.
Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**
Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
800, Boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal, Qc.
H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire	Syndicat de copropriété du 4570-4572 A de Bréboeuf M. Didier Fréchette, es-qualité 4272 de Bréboeuf Montréal, Qc. H2J 3L3
Entrepreneur	Construction Précellence Inc. 4337 rue Bellechasse Montréal, Qc H1T 1Y4 M. Richard Sirois, Président
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930 L. H. Lafontaine Anjou, Qc. H1M 1S7 Me François Laplante

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 2 juin 2005.

Historique du dossier

9 avril 2002	Déclaration de copropriété
20 octobre 2002	Formulaire de réception du bâtiment
7 novembre 2002	Procès-verbal de la première assemblée du syndicat de copropriété
19 novembre 2004	Lettre du bénéficiaire à l'entrepreneur
22 janvier 2005	Demande de réclamation du bénéficiaire
24 janvier 2005	Formulaire de demande de réclamation
23 mars 2005	Inspection du bâtiment
5 avril 2005	Décision de l'administrateur
12 mai 2005	Demande d'arbitrage
2 juin 2005	Nomination d'un arbitre
10 juin 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
15 août 2005	Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes étaient présentes :

- pour le syndicat de copropriété :
Mme Jannick Bastien, Mme Julie Mendy, M. Alain Hamel et M. Didier Fréchette,
tous copropriétaires
- pour l'entrepreneur : M. Richard Sirois,
- pour la Garantie : M. Jocelyn Dubuc et Me François Laplante.

[2] L'immeuble en litige est un édifice de 3 étages comprenant 4 logements.

[3] Les occupants se plaignent du bruit excessif causé par la tuyauterie lorsque celle-ci est utilisée par l'un ou l'autre des occupants.

[4] Plus particulièrement, ils se plaignent du bruit causé par l'écoulement des eaux, bruit qui se propage d'un étage à l'autre.

[5] Le propriétaire du logement du 3^e étage qui a acquis ce dernier et emménagé en avril 2005, se plaint du bruit excessif causé par la tuyauterie d'alimentation en eau lorsque l'occupant du 2^e étage remplit son bain.

[6] À la conférence préparatoire, le procureur de la Garantie soumet que le problème soulevé par le syndicat n'a pas été dénoncé par écrit à l'administrateur dans les délais prévus au règlement et que les bruits d'impact ne sont pas couverts par la garantie.

[7] Il ajoute qu'en vertu du règlement, le syndicat avait 15 jours pour présenter la demande d'arbitrage après la réception par la poste de la décision de l'administrateur et que ce délai n'a pas été respecté.

[8] De plus, selon le procureur, la demande présentée par la propriétaire du logement du 3^e étage n'est pas recevable puisqu'elle n'a pas été formulée par écrit, que l'administrateur n'a pas rendu de décision à cet égard et qu'en conséquence, l'arbitre n'a pas juridiction pour décider de ce point.

[9] À la visite des lieux, l'arbitre a eu l'opportunité de visiter chacun des logements et grâce à des démonstrations organisées par les bénéficiaires, il a pu constater que l'écoulement des eaux dans les tuyaux produit un bruit anormalement élevé. Il a de plus été à même de constater au logement du 3^e étage que l'alimentation en eau au 2^e étage produit également un bruit anormalement élevé.

[10] À l'audience, l'arbitre a reçu les témoignages de toutes les personnes présentes.

[11] De ces témoignages, il ressort que, bien qu'ils aient soulevé le problème auparavant, ce n'est qu'à l'été 2003 que les copropriétaires ont pris conscience de la gravité du problème.

[12] En effet, le logement du 3^e étage a été occupé plusieurs mois après ceux des étages plus bas et à la suite d'un changement d'horaire de son occupant qui devait se lever très tôt le matin, les autres propriétaires ont réalisé l'ampleur du problème du bruit causé par la tuyauterie.

[13] C'est de façon unanime, sauf pour la copropriétaire du 3^e étage qui a emménagé en 2005, que les copropriétaires établissent l'été 2003 comme étant la date de la constatation de l'ampleur du problème.

[14] Quant à la propriétaire du logement du 3^e étage, sur le plan juridique, elle a succédé aux droits et obligations du propriétaire précédent dans l'état où ceux-ci se trouvaient au moment de l'acquisition, de sorte que, pour les fins du présent litige, elle doit être traitée de la même façon que les autres propriétaires.

[15] Avant de disposer au mérite de la demande du syndicat, l'arbitre soussigné doit d'abord se prononcer sur la recevabilité de cette demande.

[16] Pour fin de compréhension, il est utile de préciser que le législateur, en adoptant le règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs a prévu, pour les consommateurs des droits et des recours en plus de ceux déjà prévus à cet égard au Code civil.

[17] En ce faisant, le législateur n'a pas modifié les dispositions du Code civil concernant les obligations des entrepreneurs en construction.

[18] Cependant, le législateur a prévu des dispositions particulières pour encadrer les recours supplémentaires prévu à ce règlement.

[19] L'arbitre, nommé en vertu du règlement, ne peut exercer sa compétence que dans le cadre de la loi sur le bâtiment et son règlement, et, même si, dans l'exercice de ses fonctions, il peut être amené à interpréter des articles d'autres lois, il ne peut rendre de décision fondée uniquement sur une loi autre que celle du bâtiment et son règlement.

[20] Pour solutionner le présent litige, l'arbitre doit se référer au règlement qui prévoit :

Article 27

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

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 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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[21] Sans se prononcer à savoir si le problème dénoncé par le syndicat constitue une malfaçon non apparente ou un vice caché, les paragraphes 3 et 4 de l'article 27 prévoient que dans les 2 cas, le problème doit être dénoncé par écrit, à l'entrepreneur et à l'Administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de sa découverte.

[22] Dans le présent litige, même en acceptant le fait que le problème soulevé par le syndicat a été découvert à l'été 2003, il a été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur au plus tôt le 22 janvier 2005, soit plus d'un an et demi après sa découverte.

[23] Par ailleurs, aucune disposition du règlement ne permet à l'arbitre de prolonger ce délai de 6 mois.

[24] En conséquence, l'arbitre soussigné constate que la demande du syndicat est irrecevable puisque présentée hors délai.

[25] Dans le cas où le bénéficiaire voit sa demande rejetée, le règlement prévoit que l'arbitre doit procéder au partage des frais d'arbitrage.

[26] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que les frais encourus par le bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être du même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[27] En conséquence, les frais d'arbitrage selon les articles 116 et 123 du règlement sont partagés entre les bénéficiaires pour la somme de 135.00 \$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[28] Après avoir visité les lieux, analysé la preuve écrite, entendu les témoignages, tenu compte du règlement et de la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

- rejette la demande du syndicat de copropriété
- maintient la décision de l'administrateur
- condamne le syndicat à payer la somme de 135.00 \$ en frais d'arbitrage
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

5 septembre 2005

Résumé

Bruits anormaux de tuyauterie. Problème constaté à l'été 2003 et dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en janvier 2005, soit largement après l'expiration du délai raisonnable d'au plus 6 mois prévu à l'article 27. Les frais d'arbitrage sont partagés entre le syndicat et l'administrateur.