

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no: 041268

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 050713004

Nibert Ltée

Bénéficiaire-demandeur

c.

9112-5591 Quebec Inc.

Entrepreneur-demanderesse

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 RÉSIDENITIELS 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

Michel Lacasse
Nibert Ltée
109-111-113 Rue des Peupliers
Blainville, Qc
J7C 3N9

Entrepreneur

9112-5591 Québec Inc.
Case Postale 645
Ste-Thérèse, Qc
J7E 4K3

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, Boul. Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc.
H1M 1S7

Historique du dossier

20 septembre 2002 :	Contrat de construction
25 septembre 2002 :	Acte de vente
5 et 19 mai 2003 :	Lettres de la bénéficiaire adressées à l'entrepreneur
Mai 2003 :	Réception du bâtiment
1 ^{er} juin 2003 :	Liste des travaux à compléter
9 août et 20 septembre 2003 :	Lettres de la bénéficiaire adressées à l'entrepreneur
20 septembre 2004 :	Lettres de la bénéficiaire à l'administrateur
2 décembre 2004 :	Réclamation écrite
20 juin 2005 :	Rapport d'inspection de l'administrateur
12 juillet 2005 :	Demande d'arbitrage
9 septembre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
7 octobre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
9 novembre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
9 décembre 2005 :	Visite des lieux et audience

Note : La visite des lieux et l'audience ont été faites conjointement avec le dossier Brisson & Associés.

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

- M. Michel Lacasse et Me André Bélanger, représentant Nibert Ltée
- M. Pierre Rocheleau et Me Luc Séguin, représentant l'administrateur.

[2] Bien que dûment convoqué, l'entrepreneur n'est pas présent ni représenté.

[3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater un affaissement de l'arche en briques au dessus de l'entrée commune ainsi que des fissures entre les briques du mur au dessus de l'arche de la porte.

[4] À la conférence préparatoire, il est établi qu'un seul point est soumis à l'arbitrage, à savoir : la recevabilité de la réclamation du bénéficiaire.

[5] En effet, dans sa décision du 20 juin 2005, l'administrateur considère que la demande de réclamation a été faite après l'expiration du délai prévu pour ce faire puisque la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur a été faite le 9 août 2004 alors que la découverte des désordres a été faite peu après la réception du bâtiment qui a eu lieu en mai 2003.

[6] La preuve établit que les premiers désordres qui ont provoqué l'affaissement de l'arche en briques au dessus de l'entrée commune ont été constatés le ou vers le 1^{er} juin 2003.

[7] M. Michel Lacasse, représentant de la bénéficiaire, a avisé l'entrepreneur de la situation et ce dernier aurait affirmé qu'il s'en occupait.

[8] L'entrepreneur a effectivement posé un support de bois sous l'arche de briques, mais n'a pas réparé les joints brisés entre les briques.

[9] Selon M. Michel Lacasse, les fissures au mur de briques au dessus de l'arche sont apparues un an plus tard soit au début du mois de juin 2004.

[10] À son inspection du 1^{er} juin 2005, le représentant de la Garantie a pu constater l'affaissement de l'arche en briques au dessus de la porte commune ainsi que les fissures dans le mur de briques s'étendant du haut de la porte jusqu'à la bouche d'aération de l'entre toit.

[11] L'article 10 du règlement prévoit :

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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 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;

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 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.

[12] À la lumière de cet article, il est clair que la demande concernant l'affaissement de l'arche de briques, découvert le ou vers le 1^{er} juin 2003 et dénoncé par écrit le 20 août 2004, est irrecevable puisque les délais pour ce faire ont été largement dépassés.

[13] Quant aux fissures au mur de briques, elles ont été découvertes en juin 2004 et dénoncées par écrit le 20 août 2004, soit à l'intérieur du délai prévu à l'article 10 et est donc recevable.

[14] L'arbitre soussigné ne peut souscrire à l'argument à l'effet qu'il s'agit d'un même dommage et que seule la date du premier désordre doit être retenue pour fin de compilation des délais de recevabilité de la demande.

[15] Même en acceptant la notion que les deux désordres ont été provoqués par la même cause, l'arbitre soussigné estime que la bénéficiaire n'a pas à être pénalisée par l'inaction ou la négligence de l'entrepreneur.

[16] En effet, dès juin 2003, l'entrepreneur a été formellement avisé de l'effondrement de l'arche de briques et il a choisi de faire une réparation temporaire en ajoutant un support de bois.

[17] Cette négligence de l'entrepreneur a causé un deuxième dommage à l'édifice de la bénéficiaire, dommage qui doit être traité de façon distincte de l'effondrement de l'arche de briques.

[18] L'administrateur devra rendre sa décision concernant les fissures dans le mur de briques.

[19] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[20] Après avoir analysé la preuve, la jurisprudence et le règlement, l'arbitre soussigné déclare :

-que la réclamation de la bénéficiaire concernant l'effondrement de l'arche de brique est irrecevable,

-que la réclamation de la bénéficiaire concernant les fissures au mur de brique est recevable,

et en conséquence,

-retourne le dossier à l'administrateur pour qu'il rende une décision dans les 60 jours des présentes,

-condamne l'administrateur à assumer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

6 janvier 2006