

Régie du Bâtiment du Québec

Plan de garantie no:065027

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 051025001

Sylvie Martineau

Bénéficiaire-demandeur

c.

Habitations Beaux Lieux 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 Mme Sylvie Martineau
 12085, boul. St-Jean Baptiste
 Montréal, Qc
 H1C 1S4

Entrepreneur Habitations Beaux Lieux Inc.
 14530, rue Jovette Bernier
 Montréal, Qc
 H1A 5P2

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

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 9 février 2006.

Historique du dossier

31 janvier 2004 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
28 avril 2004 :	Acte de vente
28 avril 2004 :	Liste d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
25 avril 2004 :	Dénonciation de la bénéficiaire et demande de réclamation
23 septembre 2005 :	Décision de l'administrateur
25 octobre 2005 :	Demande d'arbitrage
9 février 2006 :	Nomination de l'arbitre
2 mars 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
3 mai 2006 :	Deuxième convocation des parties à l'arbitrage
18 mai 2006 :	Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, étaient présents M. Jean-Marc Beaulieu, entrepreneur, Me Stéphane Paquette et M. Michel Hamel de la Garantie et Mme Sylvie Martineau, qui était accompagnée de sa mère et de son beau-frère.

[2] À la conférence préparatoire, il est confirmé qu'un seul point fait l'objet du litige, soit des fissures à la dalle de béton du garage et qu'aucun expert ne sera entendu pour la bénéficiaire.

[3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence de plusieurs fissures dans la dalle de béton du garage dont deux plus larges que les autres.

[4] Devant les personnes présentes, M. Michel Hamel a mesuré la largeur des fissures les plus larges, qui s'établit de 2 à 4 millimètres en moyenne.

[5] Il est de plus constaté que les côtés des fissures sont au même niveau et qu'il n'y a pas de soulèvement de la dalle de béton.

[6] Bien qu'elle n'ait pas été constamment dans le garage, la bénéficiaire affirme ne pas avoir constaté d'infiltration d'eau par les dites fissures.

[7] À l'audience, un débat s'engage sur la présence au dossier de deux formulaires différents de l'étape 5, « réception du bâtiment et liste d'éléments à vérifier », qui portent les mêmes signatures mais qui n'ont pas le même contenu.

[8] Après discussions, il est établi que le premier formulaire a été signé par les parties sans aucun commentaire.

[9] Les commentaires ont été ajoutés par la suite par la bénéficiaire.

[10] Pour les fins du présent litige, il est cependant admis que la réclamation de la bénéficiaire a été faite dans les délais.

[11] Témoignant à l'audience, M. Hamel, bien qu'il n'y ait pas de telles normes au Québec, affirme qu'en Ontario, les fissures dans le béton sont inacceptables lorsqu'elles excèdent 6mm.

[12] Pour appuyer ses dires, il dépose copie de ces normes valides en Ontario.

[13] De plus, M. Hamel affirme que l'état actuel de la dalle de béton du garage est le même que lors de son inspection le 15 septembre 2005.

[14] La bénéficiaire quant à elle, affirme que les fissures actuelles étaient présentes lors de la réception du bâtiment en avril 2004.

[15] À l'analyse de la preuve, l'arbitre soussigné constate donc que :

- les fissures sont présentes depuis avril 2004,
- qu'il n'y a pas eu aggravation de la situation, au moins depuis septembre 2005,
- qu'il n'y a pas eu de soulèvement de la dalle de béton,
- qu'il n'y a pas eu infiltration d'eau par les dites fissures,
- que les fissures mesurent au maximum 4 millimètres de largeur.

[16] La preuve prépondérante démontre donc que les fissures se sont produites lors du séchage du béton, et qu'il s'agit d'un comportement normal de ce matériau.

[17] Or, selon le règlement sur le plan de garantie (article 12), les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux ne sont pas couvertes par la garantie.

[18] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue.

[19] Quant aux frais d'arbitrage, le procureur de la garantie demande qu'ils soient entièrement payés par la bénéficiaire, puisque celle-ci savait ou aurait dû savoir que sa demande d'arbitrage était vouée à l'échec.

[20] Le règlement sur le plan de garantie prévoit que l'arbitre doit partager les frais entre les parties quelque soit l'issue du litige (article 123).

[21] L'arbitre soussigné estime que le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection du consommateur, et que les frais encourus par la 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.

[22] Après analyse de la preuve, de la jurisprudence et du règlement, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur,
- condamne la bénéficiaire à payer 85\$ en frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

19 mai 2006