

Régie du Bâtiment du Québec

Plan de garantie no:029393

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 051116001

M. Denis Dominguez
Mme Nohemi Arranz
Bénéficiaires-demandeurs

c.

Construction André Taillon 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 RÉSIDENIELS 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 M. Denis Dominguez
 Mme Nohemi Arranz
 2931, Pierre Corneille
 Laval, Qc
 H7P 6A5

Entrepreneur Construction André Taillon Inc.
 26, de la Flandre
 Blainville, Qc
 J7C 5G3

Administrateur La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
 2930, Boul. Louis-H. Lafontaine
 Anjou, Qc
 H1M 1S7

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 13 décembre 2005.

Historique du dossier :

1 ^{er} octobre 2001 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
12 juin 2002 :	Acte de vente
12 juin 2002 :	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
22 juillet 2003 :	Demande de réclamation
24 octobre 2003 :	Rapport d'inspection
25 mai 2005 :	Décision supplémentaire de l'administrateur
13 septembre 2005 :	Décision supplémentaire de l'administrateur
17 novembre 2005 :	Demande d'arbitrage
13 décembre 2005 :	Nomination de l'arbitre
31 janvier 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
3 mars 2006 :	Visite des lieux et audience

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

M. Denis Dominguez et Mme Nohémi Arranz,
MM. André et Mario Taillon
M. Pierre Rocheleau
Me Chantal Labelle

[2] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est établie, à savoir :

1. Fissure en escalier au parement de pierre.
2. Terrasse en béton endommagée.
3. Ventre de bœuf au parement de pierre.

[3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises concernant les points en litige.

[4] Dans sa décision du 10 novembre 2003, l'administrateur affirme avoir constaté la présence d'une fissure au parement de pierre de la façade et ce, à partir du haut de la porte de garage jusqu'à la fenêtre située au dessus, et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les travaux de correction qui s'imposent.

[5] À l'audience, il est établi que l'entrepreneur a effectué des travaux vers le mois de mai 2004 dans le but de corriger la situation.

[6] À la visite des lieux, l'arbitre a constaté que du mortier avait été ajouté sur certains joints et qu'aucune fissure n'est apparente.

[7] À l'audience, les bénéficiaires, tout en reconnaissant qu'aucune nouvelle fissure n'est apparue à la suite des travaux faits par l'entrepreneur, disent que ces travaux sont insuffisants, qu'ils ne connaissent pas la cause de l'apparition de cette fissure et qu'ils ne sont pas convaincus qu'à long terme, il n'y aura pas de problème à cet endroit.

[8] Pour M. Rocheleau, auteur de la décision de l'administrateur du 10 novembre 2003, le fait que la fissure ne soit pas réapparue depuis la réparation, soit depuis plus d'un an et demi, signifie qu'il n'y a pas de problème de structure de l'unité résidentielle et que la réparation est adéquate.

[9] Quant à ce qui cause la fissure, l'entrepreneur estime que les matériaux, en séchant, rétrécissent, ce qui à l'occasion, provoque l'apparition de fissures.

[10] Il estime également que dans le présent dossier, il n'y a pas de problème de structure parce que la fissure serait réapparue.

[11] Pour l'arbitre soussigné, le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté par le législateur pour permettre aux consommateurs de faire corriger les malfaçons ou vices cachés qui peuvent survenir lors de la construction d'unités résidentielles neuves.

[12] Dans le présent dossier, le problème a été reconnu par la garantie et l'entrepreneur a effectué des travaux de correction.

[13] Même de l'avis des bénéficiaires, la fissure n'est pas réapparue depuis les corrections.

[14] La décision de l'arbitre ne peut être basée sur des appréhensions mais sur des faits.

[15] L'arbitre constate donc que la fissure au parement de pierre au dessus du garage a été corrigée et rejette la demande des bénéficiaires.

[16] Concernant la terrasse en béton située à l'arrière de l'unité résidentielle, il est mis en preuve qu'elle a été endommagée durant les travaux de construction.

[17] Pour corriger la situation, l'entrepreneur et le bénéficiaire ont convenu qu'une chape de béton serait coulée sur ladite terrasse.

[18] La première chape de béton n'a pas adhéré à la surface de la terrasse de sorte que les travaux ont dû être repris une deuxième fois.

[19] Des photographies produites au dossier montrent que la deuxième chape de béton a bien adhéré à la surface de la terrasse et qu'elle n'est pas endommagée.

[20] Il est mis en preuve que les rampes ont été installées seulement après que la deuxième chape de béton ait été mise en place par l'entrepreneur; elles n'avaient jamais été installées avant cette date.

[21] Il est également mis en preuve que les rampes pour la terrasse arrière étaient exclues du contrat tel qu'en fait foi copie de l'annexe C du contrat datée du 1^{er} octobre 2001.

[22] Les bénéficiaires admettent qu'ils ont acheté et fait installer à leurs frais les rampes arrière.

[23] La preuve démontre également que c'est lors de l'installation des rampes que la surface de la terrasse en béton a été endommagée.

[24] L'article 12 du règlement sur le plan de garantie stipule :

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire.

[25] Dans le présent litige, la preuve démontre que l'ajout des rampes est la cause directe du dommage causé par les vis à la terrasse arrière.

[26] En conséquence, l'arbitre soussigné décide que la demande des bénéficiaires est irrecevable.

[27] Quant au ventre de bœuf à la façade de pierre de l'unité résidentielle, l'expert de la Garantie affirme qu'il n'avait pas fait droit à la demande des bénéficiaires en 2003, parce que ce bombement était minime et ne pouvait être considéré comme une malfaçon.

[28] Cet expert affirme qu'aujourd'hui, la situation n'a pas changé, que le bombement est toujours aussi minime, démontrant une stabilité du mur qui ne peut être assimilée à une malfaçon.

[29] Pour le procureur de la Garantie, la décision de l'administrateur a été rendue en novembre 2003 et la demande d'arbitrage a été faite en novembre 2005, soit près de deux ans après l'expiration du délai prévu au règlement pour demander l'arbitrage.

[30] De nombreuses décisions ont été rendues concernant le respect du délai prévu au règlement pour demander l'arbitrage.

[31] La tendance qui se dégage de toute cette jurisprudence est à l'effet que l'arbitre peut prolonger ce délai d'appel en autant que des motifs pour ce faire sont invoqués et que la durée de l'extension soit raisonnable.

[32] Dans le présent litige, aucune preuve n'a été faite à l'effet que les bénéficiaires ont été empêchés de demander l'arbitrage.

[33] Par ailleurs, l'esprit du règlement veut que les litiges se règlent rapidement de sorte qu'une extension du délai d'appel de près de 2 ans irait à l'encontre de l'économie du règlement.

[34] En conséquence, la demande d'arbitrage des bénéficiaires concernant le bombement de la pierre en façade de l'unité résidentielle est rejetée parce qu'hors délai.

[35] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et les bénéficiaires s'ils n'ont pas gain de cause.

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

[37] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, analysé la preuve, le règlement et la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

- rejette les demandes des bénéficiaires concernant la fissure et le ventre de bœuf au parement de pierre en façade de l'unité résidentielle,
- maintient la décision de l'administrateur concernant la terrasse arrière,
- condamne les bénéficiaires à payer 85 \$ en frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

6 mars 2006