

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 :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

Syndicat de copropriété du 7435 Lautrec Inc.
Bénéficiaires

Et

Les Habitations Signature Inc.
Entrepreneur

Et

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

N° dossier Garantie :

N° dossier SORECONI : 070528002

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me François Laplante
Date(s) d'audience :	Nil
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la décision :	30 août 2007

Identification des parties

Bénéficiaires :

Julie Chevrier
Syndicat de copropriété
7435, rue Lautrec
Condo 5
Brossard, Qc
J4Y 3H8

Entrepreneur :

Les habitations Signature Inc.
8870, Croissant du Louvre
Bureau 6
Brossard, Qc
J4Y 0C5

Administrateur :

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

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 3 juillet 2007.

Historique du dossier :

14 mars 2005 :	Déclaration de copropriété
2 décembre 2005 :	Liste pré-établie des éléments à vérifier
7 septembre 2005 :	Réclamation écrite
2 décembre 2005 :	Réclamation écrite
1 ^{er} mars 2007 :	Réclamation écrite
17 avril 2007 :	Inspection du bâtiment
8 mai 2007 :	Décision de l'administrateur
28 mai 2007 :	Demande d'arbitrage
3 juillet 2007 :	Nomination de l'arbitre
5 juillet 2007 :	Convocation des parties
15 août 2007 :	Visite des lieux et audience

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

-pour le syndicat de copropriété :

- M. Éric Villeneuve, secrétaire,
- M. Bernard St-Jean,

-pour l'entrepreneur :

- M. Normand Lamoureux,
- M. Alberto Palomino,

-pour l'administrateur :

- Me François Laplante,
- M. Yvan Mireault, architecte.

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

- 2 panneaux endommagés, du côté extérieur de la porte de garage de l'unité 3,
- infiltration d'eau au plancher des garages due au soulèvement de l'asphalte en période de gel.

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

Porte de garage

[4] M. Bernard St-Jean, propriétaire de l'unité 3, dénonce le fait que la porte du garage de son unité est endommagée, qu'elle ne comporte pas de serrures avec clef, tel que prévu au contrat et que les barrures intérieures sont cassées.

[5] M. St-Jean affirme avoir dénoncé la situation par écrit le ou vers le 7 juillet 2006, lors de l'inspection de sa partie privative en vue de la prise de possession qui a eu lieu le 11 juillet 2006.

[6] Selon M. St-Jean, cette dénonciation a été faite sur une feuille annexée au formulaire appelé « Liste pré-établie d'éléments à vérifier ».

[7] Cette feuille a été remise à l'employé de l'entrepreneur et il n'en a malheureusement pas gardé copie.

[8] Dans son rapport de vérification des parties communes, M. Marc Couture, ingénieur, indique la présence de 5 portes de garage et constate qu'il ne semble pas y avoir de problème avec l'une ou l'autre d'entre elles.

[9] Le 2 août 2006, le syndicat de copropriété dépose une première réclamation auprès de l'entrepreneur, mais ne mentionne pas la porte de garage de l'unité 3.

[10] Le 2 décembre 2006, le syndicat de copropriété fait une nouvelle réclamation à l'entrepreneur et mentionne le problème de la porte de garage de l'unité 3.

[11] Selon M. Lamoureux, l'entrepreneur, ce délai de dénonciation peut s'expliquer par le fait que M. St-Jean en a parlé lors de l'inspection de sa partie privative alors qu'il s'agit d'une partie commune qui doit être dénoncée par le syndicat de copropriété, ce que ce dernier a fait le 2 décembre 2006.

[12] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que la porte de garage de l'unité 3 comporte un léger enfoncement dans 2 panneaux.

[13] Il ne semble pas qu'il s'agisse d'un défaut de fabrication, mais que la porte a plutôt été frappée par un objet dur qui a provoqué cet enfoncement sur deux panneaux. De plus, des bosses plus petites apparaissent également au bas de la porte.

[14] Monsieur St-Jean ajoute que son garage a servi d'entrepôt pour l'entrepreneur durant les travaux de construction que celui-ci exécutait dans le secteur.

[15] Selon M. St-Jean, le fait que la porte ne comporte ni poignée, ni serrure, on doit appuyer les mains sur celles-ci pour l'ouvrir en la soulevant, et appuyer avec le pied contre la porte pour la fermer.

[16] Dans sa décision du 8 mai 2007, l'administrateur constate que le professionnel qui a fait l'inspection des parties communes n'a pas mentionné dans son rapport du 2 décembre 2005 un dommage à l'une des portes de garage.

[17] De plus, selon la documentation au dossier, la dénonciation n'a été faite que le 2 décembre 2006 par le syndicat de copropriété, ce qui ne lui permet pas de déterminer avec certitude qui est le responsable de la présente situation.

Décision

[18] Selon le règlement, les malfaçons apparentes doivent être dénoncées par écrit lors de la réception des parties communes.

[19] Bien que M. St-Jean affirme l'avoir dénoncé avant la prise de possession de son unité, il l'a fait lors de l'inspection de sa partie privative et non des parties communes et il n'est pas en mesure de déposer le document puisqu'il aurait été remis à l'entrepreneur.

[20] De plus, le dommage dénoncé ne résulte pas d'un défaut de fabrication ou d'installation de la porte, mais bien d'un coup accidentel reçu par celle-ci et qui a laissé une marque.

[21] Le bénéficiaire avait le fardeau de prouver que l'entrepreneur était seul responsable de la situation, et malheureusement, il ne s'est pas acquitté de ce fardeau.

[22] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à cette demande du syndicat.

[23] Quant à l'absence de serrure avec clef à l'extérieur et de barrures intérieures à la porte de garage de l'unité 3, il s'agit de points nouveaux qui ont été soulevés durant l'audience qui n'ont pas fait l'objet de dénonciation écrite à l'entrepreneur ni de décision de la part de l'administrateur.

[24] L'arbitre ayant juridiction pour réviser les décisions de l'administrateur, il ne peut donc intervenir sur ces points.

[25] Pour faire valoir sa réclamation, le bénéficiaire devra la présenter selon la procédure prévue au règlement.

Infiltration d'eau au plancher des garages

[26] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le niveau des planchers des garages est situé à 4 ou 5 pieds en bas du niveau naturel du sol.

[27] De plus, il est visible que l'asphalte est soulevée au dessus du niveau du plancher des garages.

[28] Le représentant du syndicat explique qu'en fonction de l'aménagement du terrain, l'eau de surface naturellement se dirige vers le drain situé en avant des portes des garages.

[29] Or, durant les périodes de gel, l'eau sous l'asphalte, en gelant, a pour effet de soulever celle-ci de sorte que l'eau excédentaire pénètre dans les garages.

Décision

[30] Selon la preuve faite à l'audience et aux constats lors de la visite des lieux, les pentes du terrain entraînent les eaux de surface vers les portes de garage et sous l'asphalte près du seuil des portes augmentant les forces de soulèvement sur l'asphalte lors des cycles de gel.

[31] À l'article 29.9, le règlement prévoit :

29. Sont exclues de la garantie :

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur des unités résidentielles tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[32] Conformément à cet article, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande du syndicat.

[33] Selon le règlement, lorsque le bénéficiaire n'a pas gain de cause, l'arbitre doit partager les frais d'arbitrage entre celui-ci et l'administrateur.

[34] L'arbitre soussigné estime que le règlement sur le plan de garantie peut -être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs et 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.

[35]

Après analyse de la preuve, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur,
- condamne le syndicat bénéficiaire à payer 86 \$ à titre de frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier