

**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 :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Anne-Marie Laurin et Michel Amyot
(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Les Habitations Prud'Homme inc.
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Garantie de construction résidentielle (GCR)
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier GCR : 118901-6198
N° dossier GAMM : 2021-09-28

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis
Pour les bénéficiaires :	M. Michel Amyot
Pour l'entrepreneur :	M. Yvon Prud'Homme
Pour l'administrateur :	M ^e Nancy Nantel
Date d'audience :	8 décembre 2021
Lieu d'audience :	Val-des-Monts (Québec)
Date de la sentence :	6 janvier 2022

I : INTRODUCTION

[1] Il s'agit ici d'une unité d'habitation non détenue en copropriété divise, située dans la région de l'Outaouais.

[2] Il n'a pas été contredit que la réception du bâtiment a eu lieu le 4 novembre 2016. Les bénéficiaires actuels ont acquis la propriété du premier acheteur le 17 septembre 2020.

[3] On reconnaît la date des présentes dénonciations comme étant le 17 mai 2021. Ces dernières ont conduit à l'émission d'un rapport de décision de la part de l'administrateur, daté du 20 septembre 2021.

[4] Dans ledit rapport, six réclamations étaient traitées.

[5] Dans leur demande d'arbitrage datée du 28 septembre 2021, les bénéficiaires contestent les décisions de l'administrateur portant sur quatre de ces éléments, c'est-à-dire :

- Revêtement extérieur installé avec des clous trop longs
- Galerie du 2^e étage non sécuritaire
- Échangeur d'air non fonctionnel
- Absence de fourrures verticales à l'intérieur du mur extérieur

[6] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Michel Amyot, bénéficiaire
- M. Marc Provost, inspecteur en bâtiment, dont les services ont été retenus par les bénéficiaires
- M. Yvon Prud'Homme, entrepreneur en construction
- M. Sylvain Labrosse, directeur technique

- M. Gaétan Leduc, contremaître
- M. Maxime Dionne, technicien professionnel, conciliateur

[7] Une visite des lieux, en présence des parties, a précédé l'audience.

[8] À l'appui de son argumentation, la procureure de l'administrateur a soumis la jurisprudence suivante :

- *Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal (Anouk Fournier) et 153642 Canada inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, sentence du 14 mars 2008, M^e Michel A. Jeanniot, arbitre.
- *Monique Patenaude et 9129-3464 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, sentence du 21 octobre 2010, M. Claude Dupuis, arbitre.
- *Philippe Frenette c. Construction Robert Quirion Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.*, sentence du 15 juin 2007, M^e Marcel Chartier, arbitre.

II : DÉCISION ET MOTIFS

Revêtement extérieur installé avec des clous trop longs

[9] Il a été admis par toutes les parties que les clous utilisés pour la fixation des panneaux extérieurs sont trop longs.

[10] Toutefois, il existe une preuve prépondérante que cet état est conforme aux normes.

[11] Il a aussi été démontré que cette situation se rencontre très fréquemment sans causer de détériorations importantes.

[12] Les bénéficiaires appuient leur argumentation sur des dommages possibles dans le futur. Or, ces dommages n'ont pas été prouvés et, après cinq années d'existence, il n'y en a aucune trace.

[13] Bien au contraire, à cet égard, le témoignage de M. Labrosse est assez crédible et convaincant.

[14] L'arbitre soussigné est donc arrivé à la conclusion que les craintes des bénéficiaires à l'égard des clous trop longs ne sont pas suffisamment fondées.

[15] Les témoins experts ont estimé que le remplacement intégral du revêtement coûterait entre 30 000 \$ et 40 000 \$.

[16] Il a été prouvé que la présente réclamation a été acheminée dans la cinquième année suivant la fin des travaux; c'est donc le paragraphe 5 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui trouve application :

10. 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:

[...]

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 de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

[...]

[17] Je cite donc ci-après l'article 2118 du Code civil du Québec :

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un

vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[18] Dans le présent dossier, le soussigné n'a détecté aucun rapprochement entre la situation dénoncée et les critères énoncés au Code civil.

[19] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est **REJETÉE**.

Galerie du 2^e étage non sécuritaire

[20] Il s'agit ici d'un balcon extérieur.

[21] Dans son rapport, M. Provost, inspecteur en bâtiment, soumet que ledit balcon est instable et recommande donc certains travaux à être effectués.

[22] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier procéderait aux réparations nécessaires, sans frais pour les bénéficiaires.

[23] En conséquence, l'arbitre **PREND ACTE** que l'entente ci-devant décrite est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur le 8 décembre 2021, **ACCORDE** à l'entrepreneur jusqu'au 29 juillet 2022 pour effectuer les travaux nécessaires et **DÉCLARE** que l'administrateur n'est pas lié par cette entente.

Échangeur d'air non fonctionnel

[24] Lors de la visite des lieux, M. Amyot, bénéficiaire, nous a expliqué la situation de l'échangeur d'air.

[25] Selon ce dernier, l'échangeur en question est non fonctionnel, des pièces sont manquantes dans des moteurs, des orifices n'ouvrent pas... Conséquemment, il y a formation de buée dans les vitres des fenêtres de la maison.

[26] En cours d'enquête, il y a eu une entente entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet d'avoir recours à un spécialiste en la matière et, advenant des coûts supplémentaires, de les partager entre eux à parts égales.

[27] En conséquence, l'arbitre **PREND ACTE** que l'entente ci-devant décrite est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur le 8 décembre 2021, **ACCORDE** à l'entrepreneur jusqu'au 31 mars 2022 pour régulariser la situation et **DÉCLARE** que l'administrateur n'est pas lié par cette entente.

Absence de fourrures verticales à l'intérieur du mur extérieur

[28] Pour cet élément, la preuve repose sur un rapport daté du 1^{er} novembre 2021 préparé par M. Marc Provost, inspecteur en bâtiment.

[29] Son dossier s'appuie sur un extrait des dessins d'assemblage du guide Novoclimat 2014.

[30] Or, il a été prouvé que la présente unité d'habitation des bénéficiaires n'est pas Novoclimat.

[31] Ainsi, l'installation actuelle est conforme au Code national du bâtiment.

[32] En accord avec la procureure de l'administrateur, en l'absence de malfaçon, vu que la réclamation a été acheminée dans la cinquième année de la garantie, le soussigné est d'avis que la situation ne s'apparente pas du tout à celle énoncée à l'article 2118 du Code civil.

[33] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est **REJETÉE**.

III : RÉSUMÉ

[34] Pour les motifs ci-devant énoncés, l'arbitre

REJETTE les réclamations des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

- revêtement extérieur installé avec des clous trop longs;

- absence de fourrures verticales à l'intérieur du mur extérieur; et

PREND ACTE que des ententes sont intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relativement aux éléments suivants :

- galerie du 2^e étage non sécuritaire;
- échangeur d'air non fonctionnel.

Coûts de l'arbitrage

[35] À cet égard, l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* nous dicte la marche à suivre :

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[36] Comme les bénéficiaires n'ont pas obtenu gain de cause au sens du plan de garantie, le soussigné départage les coûts de la façon suivante : cent cinquante dollars (150,00 \$) à la charge des bénéficiaires et le solde à la charge de l'administrateur.

Frais d'expertise

[37] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* permet le remboursement des frais d'expertise au bénéficiaire lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[38] Les frais d'expertise de M. Provost, ainsi que les coûts associés à sa présence à l'audience, totalisent mille deux cent sept dollars et vingt-quatre cents (1 207,24 \$).

[39] Or, dans la présente affaire, si on exclut les deux ententes avec l'entrepreneur, les bénéficiaires n'ont obtenu aucun gain de cause en ce qui a trait à l'arbitrage proprement dit.

[40] L'expert des bénéficiaires, M. Provost, dans son rapport, indique :

Nous avons procédé à la lecture du rapport de décision de l'administrateur de la GCR en date du 20 septembre 2021;

[41] Si tel est le cas, en tant qu'inspecteur en bâtiment, il aurait dû aviser son client que son rapport devrait tenir compte des critères de la cinquième année de garantie.

[42] D'autant plus que M. Provost lui-même conclut à des malfaçons, alors que dans son rapport, il révèle ce qui suit :

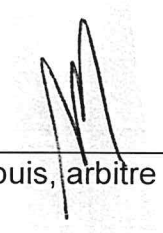
À la lumière des constatations faites lors de notre expertise, nous sommes d'avis que certaines malfaçons ont été observées. [...]

(le soulignement est du soussigné)

[43] Qui plus est, concernant la réclamation « Absence de fourrure intérieure », M. Provost a complètement erré en qualifiant l'unité d'habitation des bénéficiaires de maison Novoclimat.

[44] Aucuns frais d'expertise ne seront donc remboursés aux bénéficiaires.

BOUCHERVILLE, le 6 janvier 2022.



Claude Dupuis, arbitre