

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 140584-9108
N° dossier GAMM : 2023-03-29

Entre

STÉPHANIE LAGRANGE
MAXIME BOUCHARD
Bénéficiaires

C.

9317-3938 QUÉBEC INC. / IMMOBILIER APARA
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Monsieur Maxime Bouchard
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Nicolas Corpart
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date(s) d'audience :	8 novembre 2023
Lieu d'audience :	Blainville
Date de la décision :	21 novembre 2023

- [1] Lors de ma visite 9995-999, du Cahors à Mirabel, le matin de l'audition, j'ai pu constater un soulèvement de la dalle de béton au sol sur laquelle repose les poteaux de soutien des 2 balcons supérieurs. Deux endroits de cette dalle où le béton est éclaté et une légère déflexion des poteaux de soutien;
- [2] Aucun accès à l'entretoit n'était possible;
- [3] J'ai aussi constaté que les eaux de surface canalisées par une gouttière se déverse tout près de cette dalle de béton formant le balcon du rez-de-chaussée;
- [4] La demande d'arbitrage du Bénéficiaire vise à renverser le rejet des points 1 et 4 de la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023. Le point 1#, *AFFAISSEMNET DES DEUX BALCONS*, a été rejeté pour sa dénonciation hors délai et le point 4, *NON-CONFORMITÉ CONCERNANT LA POSE DU REVÊTEMENT DE TOITURE. INFILTRATION D'EAU*, pour défaut de rencontrer la gravité d'un vice de construction.
- [5] Le Bénéficiaire a choisi de ne pas faire entendre de témoin. Il s'en est tenu à la preuve documentaire du cahier de pièces communiqué par l'Administrateur, son témoignage et le contre-interrogatoire du témoin de l'Administrateur;
- [6] Le Bénéficiaire explique avoir pris possession du bâtiment sujet de la garantie le 20 septembre 2022 et d'avoir dénoncé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 12 octobre 2022, pièce A-5 les vices ci-avant mentionnés;
- [7] Tout comme il a été admis par le représentant de l'Administrateur, nouveau responsable du dossier en remplacement du signataire de la décision, ce délai est tout à fait raisonnable et cette portion de la décision est erronée;
- [8] Effectivement un délai de 54 jours de la connaissance d'un vice est raisonnable et conforme au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c.-B 1.1, r8).
- [9] Je dois maintenant vérifier si cette dénonciation de l'affaissement des deux balcons répond aux critères d'un vice de construction de la cinquième année de la garantie car la réception du bâtiment est le 31 mai 2018 et admise.
- [10] Le cinquième paragraphe de l'article 10 du Règlement se lit ainsi :

Art.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;

- [11] Le Bénéficiaire a choisi de contre-interroger Monsieur Pelletier. Cet inspecteur a confirmé que malgré l'existence du désordre constaté le matin de l'audition, que ce désordre ne rencontre pas la définition d'un vice de construction puisqu'il n'y a pas risque d'effondrement. Le fait que ces balcons ont été utilisés ces dernières années démontre bien qu'il n'y a pas risque de perte au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec tel que requis par le règlement;
- [12] La preuve concernant les défaillances à la toiture est faite à l'aide des photographies apparaissant au rapport d'inspection préachat préparé à la demande du Bénéficiaire au moment de son achat, pièce A-9;
- [13] Le désordre d'infiltration d'eau par la toiture dont il a est question à la page 10 de ce rapport a été réparé. Depuis cette réparation aucune autre infiltration n'est survenue. Hormis ce problème à la toiture, les photographies à ce rapport préachat, A-9, aux pages 11, 22, 23 et 24 ne montrent aucune autre défaillance que des têtes de clous apparentes et une pose de solins déficiente. Aucune preuve de dommages n'est présentée ces malfaçons;

ANALYSE

- [14] Le Bénéficiaire a choisi d'utiliser la preuve documentaire existante au dossier. Le contre-interrogatoire du responsable du dossier en remplacement du signataire de la décision sous examen vient contredire le propos qu'il y a présence d'un vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement contrairement à ce qu'écrit le signataire de la décision du 29 mars 2023.
- [15] Ce sous-paragraphe 5 de l'article 10 fait référence à la définition de la garantie pour perte de l'ouvrage du Code civil du Québec de l'article 2118 qui se lit ainsi :

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.

- [16] La perte de l'ouvrage doit nécessairement apporter une perte d'usage ce qui n'est pas le cas comme en a témoigné le Bénéficiaire. Les balcons sont

utilisés et j'en conclus à l'inexistence d'un danger d'effondrement ou d'une perte au sens des l'article 2118 du Code civil du Québec.

- [17] Lorsque l'on fait une demande d'arbitrage, ce n'est pas que la partie qui ne nous satisfait pas qui est analysée. Les conditions et prescriptions d'application de la garantie du Règlement sont examinées. Chaque partie en instance peut choisir de faire une preuve contraire à ce qui est inscrit dans la décision et souligner que les critères de la garantie ne sont pas rencontrés.
- [18] Je souligne aussi que la présence d'une gouttière qui déverse l'eau de toiture aux abords de la dalle de béton peut aussi être un facteur qui explique son mouvement en période de gel et dégel.
- [19] Je dois décider en vertu du principe de la prépondérance de preuve et en cas de force probante égale rejeter une demande d'arbitrage. La règle se lit ainsi au *Code civil du Québec* :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

- [20] Sur le point de la toiture, aucune preuve de déficience causant une perte de l'ouvrage n'est faite. Le Bénéficiaire souhaite qu'une inspection complète soit effectuée par l'Administrateur et s'en plaint. L'objet de l'arbitrage est de déterminer de la présence ou non d'un vice au sens du Règlement.
- [21] Aucune autre infiltration n'est survenue suivant la preuve des réparations effectuées par le vendeur selon les conditions négociées lors de l'achat du bâtiment par le Bénéficiaire et aucune autre infiltration n'est survenue. Les seules photographies en preuve sur un vice potentiel ne montrent pas de perte de l'ouvrage, au contraire. Tous les bardeaux de toiture sont en place. Aucune preuve n'est faite sur une perte que causera ces têtes de clous apparentes, même potentielle. Aucune preuve n'est présentée sur les dommages que cause la pose de bardeau sur les solins.

POUR ET PAR CES MOTIFS

REJETTE la demande d'Arbitrage du Bénéficiaire

LE TOUT aux frais de l'Administrateur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;

Advenant un délai de plus de trente (30) jours de la présentation de la facture pour le paiement de ces frais, l'intérêt légal s'ajoutera.



JEAN MORISSETTE, arbitre