

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: S07-113001-NP

DATE : Le 19 février 2008

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

ANA CABACO et JOAO CABACO

Bénéficiaires

c.

LES CONSTRUCTIONS GUY GAGNON INC.,

Entrepreneur

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,

Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage déposée le 30 novembre 2007 découlant d'une décision de l'administrateur datée du 12 novembre 2007.

[2] Cette décision de l'administrateur conclut au rejet de la réclamation des bénéficiaires au motif que les malfaçons dont ils se plaignent ne lui ont pas été dénoncées dans le délai de six mois prévu à l'article 3.2 du contrat de garantie.

[3] Lors de l'audition tenue le 12 février 2008 dans le bâtiment concerné des bénéficiaires, ont été entendus, sous affirmation solennelle, la bénéficiaire Ana Cabaco, le conciliateur de l'administrateur, Michel Hamel, et le représentant de l'entrepreneur, Guy Gagnon.

[4] La bénéficiaire s'est plainte du craquement du plancher à l'étage et du bruit de l'écoulement d'eau dans la tuyauterie derrière des murs, soit les problèmes qui avaient été soulevés par les bénéficiaires dans leur réclamation écrite présentée à l'administrateur le 11 juin 2007.

[5] Ces problèmes avaient été constatés par les bénéficiaires environ un an auparavant, soit en juin 2006, peu de temps après la livraison du bâtiment, ce qu'ils reconnaissent dans leur demande d'arbitrage du 30 novembre 2007. Ce fait a aussi été reconnu par la bénéficiaire Ana Cabaco lors de son témoignage du 12 février 2008.

[6] Les bénéficiaires imputent la tardivité de leur dénonciation à l'administrateur du fait des assurances verbales qu'ils auraient obtenues de l'entrepreneur, à l'effet que des corrections seraient apportées.

[7] Le représentant de l'entrepreneur, Guy Gagnon, a confirmé qu'il avait reçu des plaintes verbales, lesquelles, après examen, ne lui sont pas apparues fondées.

[8] Une jurisprudence constante reconnaît le caractère impératif de l'obligation du bénéficiaire de dénoncer à l'administrateur les malfaçons dont il se plaint dans un délai de six mois de leur découverte¹.

[9] Dans le présent cas, l'absence d'avis à l'entrepreneur dans les six mois ne peut être laissée de côté. La conduite de l'entrepreneur ne peut servir d'excuse pour passer outre à l'obligation des bénéficiaires d'aviser l'administrateur dans les six mois.

[10] Mais il y a plus. Les bénéficiaires n'ont pas prouvé l'existence de malfaçons. Selon le conciliateur Michel Hamel, les craquements du plancher sont dans les limites de l'acceptable. Il en est de même pour les bruits, derrière les murs, par le frottement des tuyaux qui prennent de l'extension et qui se frottent contre la charpente lorsque de l'eau y circule. Ce phénomène est appelé à se résorber.

¹ Dominique Lapiere et Jean Berthiaume c. Les Habitations Gianni Grilli Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 4 octobre 2006, par Me Alcide Fournier ;

Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 18 septembre 2006, par M. Claude Méryneau ;

Chantal Lechaussée et Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 15 juin 2006, par Me Alcide Fournier ;

Michel Gariépy c. Construction J. Thériault Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 19 mai 2006, par Me Michel Chartier ;

Adel Chackal et Lina Bardakji c. 9096-2556 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 5 mai 2006, par M. Henri P. Labelle ;

[11] L'entrepreneur Guy Gagnon est aussi d'avis que les phénomènes dont se plaignent les bénéficiaires sont normaux.

[12] L'arbitre soussigné n'a pas relevé de craquements ni de bruits de tuyauterie sortant de l'ordinaire. Bref, les prétendues malfaçons n'ont pas été démontrées.

[13] Au surplus, les réparations demandées seraient exclues du contrat de garantie vu l'exclusion suivante :

« **4. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE**

(...)

4.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements; »

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

MAINTIENT la décision de l'administrateur.

REJETTE la réclamation des bénéficiaires.

Vu les articles 116 et 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, **CONDAMNE** les bénéficiaires au paiement des coûts de l'arbitrage limités à \$ 100.00, le solde étant payable par l'administrateur.

(s) Pierre Boulanger

Me PIERRE BOULANGER

Arbitre

Ana Cabaco

Pour les bénéficiaires

Guy Gagnon

Pour l'entrepreneur

Me Stéphane Paquette

SAVOIE FOURNIER

Pour l'administrateur