

## **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°: S08-300401-NP

DATE : Le 22 octobre 2008

---

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

---

**MARIE-FLAURINE ALEXANDRE,**  
-et-  
**JACQUES PATRICE KAZZI-YETILA,**

Bénéficiaires

c.  
**LES CONSTRUCTIONS BENOIT COUSINEAU INC.,**

Entrepreneur

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

Administrateur de la garantie

---

## **DÉCISION ARBITRALE**

---

### INTRODUCTION

[1] Deux points sont soumis à l'arbitrage par les bénéficiaires :

- (a) fissures dans le mur de fondation du garage;
- (b) fissure dans le mur de fondation à l'arrière du bâtiment;

La décision de l'administrateur rejetant la réclamation des bénéficiaires sur ces deux points est datée du 16 avril 2008.

[2] L'audition s'est tenue le 23 septembre 2008 dans la maison concernée des bénéficiaires. Outre ces derniers, ont été entendus, sous affirmation solennelle, l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur, Marc-André Savage, et Yvon St-Amour, représentant de l'entrepreneur.

[3] La maison a été livrée le 7 juillet 2006. Les fissures seraient apparues en juin 2007 (garage) et octobre 2007 (arrière du bâtiment). Elles ont été dénoncées par écrit à l'administrateur le 15 novembre 2007 (pièce A-5).

#### A. FISSURES DANS LE MUR DE FONDATION DU GARAGE

[4] À l'époque, soit en juin 2007, le représentant de l'entrepreneur, monsieur Yvon St-Amour, n'a pas considéré que les fissures constituaient une « malfaçon » au sens du contrat de garantie. Il s'agissait de fissures capillaires causées par le tassement du sol. Il n'y avait aucun risque d'infiltration d'eau vu qu'il s'agit du mur séparant le garage de la maison.

[5] L'inspecteur-conciliateur Marc-André Savage a inspecté les lieux le 1<sup>er</sup> avril 2008. Il en est arrivé à la conclusion que ces deux fissures (situées non loin l'une de l'autre) ne constituent pas un « vice caché » au sens du contrat de garantie.

[6] Je partage l'avis de l'inspecteur-conciliateur. Ces fissures ne semblent pas inquiétantes. Aucune infiltration d'eau n'est à craindre. Au surplus, le contrat de garantie concerné contient l'exclusion suivante :

#### **4. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE**

***Sont exclus de la garantie :***

*(...)*

***4.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.***

Il s'agit ici, précisément, d'une réparation tombant sous le coup de cette exclusion.

#### B. FISSURE DANS LE MUR DE FONDATION À L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT

[7] La fissure dans le mur de fondation arrière de la maison est plus inquiétante. Le bénéficiaire Jacques Patrice Kazzi-Yetila a constaté, en octobre 2007, que de l'eau s'était introduite dans le sous-sol de la maison, à l'arrière, alors qu'un arrosoir était en opération dans la cour arrière. C'est alors qu'il a remarqué la fissure dans le solage, à l'extérieur.

---

[8] Cette fissure s'est agrandie par la suite. Lors de l'audition du 23 septembre 2008, tous ont pu constater qu'elle mesure un peu plus de trois pieds de hauteur, partant du bas de la finition de vinyle du bâtiment et se poursuivant sous le niveau du sol.

[9] Suivant son témoignage, la situation était la même lorsque l'inspecteur-conciliateur Marc André Savage a fait son inspection le 1<sup>er</sup> avril 2008. Toutefois, n'ayant pas constaté de traces d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment, il a alors conclu qu'il ne s'agissait pas d'un vice caché.

[10] Lors de l'audition du 23 septembre 2008, l'inspecteur-conciliateur a concédé que cette fissure devrait être réparée avant l'hiver, vu la possibilité d'infiltrations d'eau.

[11] De son côté, le représentant de l'entrepreneur a témoigné qu'il s'était montré disposé à réparer cette fissure mais que la réparation n'avait pas eu lieu vu le litige concernant les fissures dans le garage.

[12] En plaidoirie, le procureur de l'administrateur a concédé qu'il pourrait s'agir d'un « vice caché » s'il était démontré qu'il y a des infiltrations d'eau.

[13] Le témoignage du bénéficiaire Jacques Patrice Kazzi-Yetila à l'effet qu'il avait déjà remarqué des traces d'infiltrations d'eau dans son sous-sol en octobre 2007 (gonflement du placoplâtre à l'intérieur) doit être pris en considération. Considérant ce témoignage et considérant d'autre part l'apparence de la fissure, je ne peux que conclure que le risque d'infiltrations d'eau doit être classé au rang des probabilités, de sorte que cette fissure représente un vice couvert par le contrat de garantie.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

**ACCUEILLIE** en partie la demande des bénéficiaires.

**MAINTIENT** la décision de l'administrateur quant au point n°1 de sa décision (fissures dans le mur de fondation du garage).

**REVISE** la décision de l'administrateur quant au point n°2 de sa décision (fissure dans le mur de fondation à l'arrière du bâtiment).

**ORDONNE** à l'entrepreneur, dans un délai de trente (30) jours, d'exécuter la réparation appropriée pour colmater la fissure dans le mur de fondation à l'arrière du bâtiment.

**DÉCLARE** que les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

---

**Me PIERRE BOULANGER**  
Arbitre

**Marie-Flaurine Alexandre**  
**Jacques Patrice Kazzi-Yetila**  
Bénéficiaires

**Yvon St-Amour**  
Pour l'entrepreneur

**Me François Laplante**  
**SAVOIE FOURNIER**  
Pour l'administrateur