

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°: S09-101101-NP

DATE : Le 1^{er} mars 2010

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

SAMI TEMIMI,
Bénéficiaire

c.

BRUNELLE ENTREPRENEUR INC.,
Entrepreneur

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,
Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

Introduction

[1] Le bénéficiaire se pourvoit à l'égard des points no. 2, 3, 4 et 5 de la décision rendue le 13 octobre 2009 par l'administrateur de la garantie.

[2] Avant d'examiner ces quatre points tour à tour, il est utile de rappeler les faits non contestés suivants :

- a) La réception du bâtiment, une maison unifamiliale de Laval, a eu lieu le 4 juin 2006;
- b) L'avis de la réclamation à l'administrateur de la garantie a été reçu le 8 mai 2009, soit dans la troisième année de garantie;

Point no. 2 : Efflorescence sur la maçonnerie de façade

[3] Dans son avis du 9 avril 2009 (reçu le 8 mai 2009), le bénéficiaire se plaint « *d'immersion de calcaire de couleur blanc sur + ou - 30% de la surface* ». Il a soumis des photographies montrant de l'efflorescence sous les fenêtres avant du rez-de-chaussée.

[4] Lors de son inspection du 26 août 2009, le représentant de l'administrateur, l'inspecteur Richard Berthiaume, a noté qu'aucune efflorescence n'était visible à ce moment-là.

[5] Le bénéficiaire a alors rapporté à l'inspecteur Berthiaume que l'efflorescence apparaissait au cours du mois d'octobre puis disparaissait au cours du mois de mai.

[6] Pourtant, lors de la visite du soussigné sur les lieux pour l'audition du 2 février 2010, aucune trace d'efflorescence n'était visible. Le bénéficiaire a fait valoir que c'est parce que le taux d'humidité est bas cet hiver.

[7] Dans sa décision du 13 octobre 2009, l'inspecteur Berthiaume a rejeté ce point au motif qu'il ne rencontre pas les critères du vice caché, en ce sens que ce problème n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

[8] Lors de son témoignage en chef à l'audition, le bénéficiaire a spontanément affirmé qu'il ne s'agit pas d'un vice caché mais plutôt d'une malfaçon.

[9] Si tel était le cas, il faudrait considérer que la garantie pour les malfaçons couvre celles qui apparaissent dans l'année suivant la réception et qui sont dénoncées à l'administrateur au plus tard six mois après leur découverte¹. Suivant une jurisprudence constante, ce délai de dénonciation de six mois est de rigueur².

¹ Article 10 (3) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

² Dominique Lapierre 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 ;
Thérèse Plante c. Les Constructions Jaly et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, sentence arbitrale rendue le 7 octobre 2009 par monsieur Marcel Chartier ;

[10] Les photographies produites par le bénéficiaire ont été prises au printemps 2009 car l'efflorescence a été plus importante à ce moment-là. Auparavant, a-t-il expliqué, elle ne justifiait pas la présentation d'une réclamation.

[11] Le bénéficiaire a produit un bulletin du Conseil national de recherche du Canada (pièce B-2) qui fait notamment état que :

- a) L'efflorescence est un dépôt cristallin qu'on trouve sur la surface des murs de pierres;
- b) Elle est répandue au Canada comme dans bien d'autres pays;
- c) Généralement, elle fait son apparition peu après l'érection du bâtiment;
- d) Généralement, elle est un problème saisonnier. Elle augmente au cours de la saison d'hiver et commence à décroître au printemps;
- e) Très souvent, la quantité de l'efflorescence sur les murs de briques décroît d'une année à l'autre;

[12] De ce bulletin, je retiens plus particulièrement l'extrait suivant :

« C'est ainsi qu'un bâtiment gravement atteint au cours du premier hiver qui fait suite à sa construction l'est beaucoup moins le deuxième hiver, encore moins le troisième hiver et il n'est pratiquement pas atteint au cours du quatrième hiver » .

[13] Cet extrait s'arrime très bien avec le témoignage de l'inspecteur Berthiaume qui a expliqué que ce phénomène s'atténue avec le temps. D'ailleurs, tel que mentionné plus haut, il n'y avait pas de trace d'efflorescence visible lors de ma visite du 2 février 2010.

[14] En résumé, non seulement il ne s'agit pas d'un vice caché au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs mais le bénéficiaire ne m'a même pas démontré qu'il s'agit d'une malfaçon dans le présent cas.

Point no. 3 : Garage plus bas que prévu (+ ou – 10 po.)

[15] Dans son avis à l'administrateur daté du 9 avril 2009 (reçu le 8 mai 2009), le bénéficiaire s'est exprimé comme suit :

« En 2007, lors de l'aménagement des trottoirs par la Ville de Laval, nous avons remarqué que le garage est plus bas que prévu (+ ou - 10 po.). Cette anomalie a entraîné de l'accumulation de l'eau en arrière causé par la pente assez prononcée. À cause du profil ascendant, l'aménagement du terrain gazonné en arrière n'est pas adéquate, en effet devant la porte arrière du garage la surface est plus basse de + ou - trois (3) pi. par rapport au restant de la surface ». (sic)

[16] L'administrateur, avec raison, a rejeté cet item au motif qu'il lui a été dénoncé plus de six mois après qu'il eut été découvert à l'été 2008, lors de l'aménagement du terrassement arrière.

[17] Je comprends de ma visite des lieux et du témoignage du bénéficiaire que le véritable problème dont il se plaint est un problème de terrassement à l'arrière du garage. Le niveau du terrain gazonné de la cour arrière est plus élevé que le plancher du garage; la dénivellation du sol, qui ne m'est pas apparue supérieure à un pied, est située à environ 10 pieds en arrière du garage. Le bénéficiaire a témoigné qu'il a constaté cet état en 2008 lorsqu'il a fait faire le terrassement par un tiers. Dans ces circonstances, le délai de dénonciation de six mois n'a pas été respecté.

[18] Au surplus, l'article 12 (9) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule que le terrassement est exclu de la garantie. Ceci aurait constitué en soi une fin de non recevoir, si le terrassement avait été exécuté par l'entrepreneur, ce qui n'est même pas le cas en l'espèce puisque le bénéficiaire a engagé un tiers pour faire son terrassement.

Point no. 43 : Fissure sur le mur de fondation

[19] La fissure dont se plaint le bénéficiaire, qui ne m'est pas apparue importante, est située sur le côté droit du balcon de l'entrée avant.

[20] Dans sa décision du 13 octobre 2009, l'administrateur fait état qu'il s'agit d'une fissure d'ordre capillaire et qu'aucune infiltration d'eau n'a été vue. Il conclut qu'elle est attribuable à un comportement normal des matériaux, tels les fissures et les

rétrécissements, au sens de l'article 12 (2) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, de sorte que cet item est exclu de la garantie. Après avoir entendu les témoignages et vu les lieux, je suis entièrement d'accord.

Point no. 5 : Écart à la jonction du mur de fondation et du revêtement de maçonnerie

[21] Initialement, le bénéficiaire s'est plaint à l'entrepreneur d'un espace d'environ 1 ½ à 2 po. de large entre le crépi du mur de fondation, sur le côté gauche, et le mur de maçonnerie de façade (la brique de façade descend jusqu'au niveau du sol).

[22] Pour corriger cette anomalie, l'entrepreneur a fermé l'espace avec un produit de calfeutrage qu'il a recouvert d'une plaque de tôle.

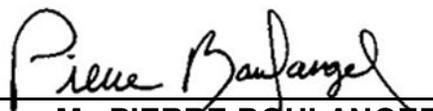
[23] Lors de l'audition, le bénéficiaire s'est montré inquiet en se demandant si cette réparation est conforme aux règles de l'art. Monsieur François Brunelle, représentant de l'entrepreneur, a témoigné que tout est conforme. L'inspecteur Berthiaume s'est montré du même avis tant dans sa décision du 13 octobre 2009 que lors de son témoignage du 2 février 2010. Après avoir entendu les témoignages et vu les réparations concernées, je partage l'avis de l'entrepreneur et de l'inspecteur.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

MAINTIENT la décision de l'administrateur.

REJETTE la demande du bénéficiaire.

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


Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

Sami Temimi
Bénéficiaire

François Brunelle
Pour l'entrepreneur

Me François Laplante (SAVOIE FOURNIER)
Pour l'administrateur

DATE D'AUDITION : 2 FÉVRIER 2010