

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°: S10-080901-NP

DATE : 22 juillet 2011

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

MARY PINTER,
Bénéficiaire

c.

CONSTRUCTION NORDI INC.,
Entrepreneur

et

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC. (GARANTIE QUALITÉ
HABITATION),**
Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

[1] La bénéficiaire a requis un arbitrage en relation avec la décision, datée du 16 août 2010, de l'administrateur qui a rejeté sa réclamation en totalité.

[2] La réception de la maison unifamiliale a eu lieu le 29 août 2008.

[3] La réclamation de la bénéficiaire a été reçue par l'administrateur le 27 avril 2010, soit un an, sept mois et 29 jours plus tard.

[4] La réclamation de la bénéficiaire comporte quatre éléments que nous examinerons tour à tour.

A. Fissure dans la fondation de béton

[5] Suivant le témoignage de la bénéficiaire, cette fissure était déjà existante au moment de la livraison du 29 août 2008. La représentante de l'entrepreneur, madame Sylvie Lamarre, aurait alors promis que cette fissure serait réparée, ce qui fut fait au printemps 2009.

[6] Toutefois, vers janvier ou février 2010, la bénéficiaire a remarqué que cette même fissure était réapparue.

[7] Lors de son inspection du 13 juillet 2010, le conciliateur Normand Pitre a constaté qu'il s'agit d'une fissuration de retrait qui s'est produite sur le produit pour colmater la fissure initiale.

[8] J'ai personnellement examiné cette petite fissure qui se trouve à proximité du mur de briques de façade. Je suis d'accord avec le conciliateur qu'il s'agit d'une petite fissure sans gravité résultant du comportement normal des matériaux au sens de l'exclusion de garantie prévu à l'article 12 (2) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

B. Fissure dans le plancher de béton au sous-sol

[9] La fissure dans le plancher au bas de l'escalier intérieur menant au sous-sol est un peu plus large. Tout comme la fissure extérieure, elle était déjà apparente lors de la livraison, mais elle était alors plus étroite suivant la bénéficiaire. Cette dernière l'a tout de même montré à madame Sylvie Lamarre à cette occasion mais elle s'est alors fait rassurer à l'effet que c'était normal suite au tassement du sol. La bénéficiaire se plaint maintenant du fait que cette fissure se soit élargie.

[10] Le conciliateur Normand Pitre est d'avis qu'il s'agit aussi d'une fissure normale de retrait, sans gravité, d'autant plus que la dalle de plancher de béton au sous-sol n'a aucun rôle structural dans le bâtiment.

[11] La preuve présentée par la bénéficiaire à ce sujet ne me permet pas de mettre de côté le témoignage du conciliateur. Je ne peux qu'en venir à la conclusion qu'il s'agit aussi d'une fissure exclue par l'article 12 (2) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

C. Colonne de façade

[12] En façade, une des colonnes supportant le toit du porche d'entrée est mal appuyée sur le plancher de béton. La base de cette colonne dépasse de quelques centimètres la bordure du plancher du balcon extérieur avant. Cette anomalie esthétique ne compromet pas la solidité de l'ouvrage mais elle était tout de même visible lors de la livraison du bâtiment qui remonte, je le rappelle, au 29 août 2008.

[13] L'administrateur a rejeté cet élément de la réclamation en se référant notamment à l'article 6.4.2.3 du contrat de garantie, lequel reproduit l'article 10 (3) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Suivant cette disposition, il faut dénoncer la malfaçon, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai de 6 mois de sa découverte. Cette omission est fatale. L'administrateur a raison sur ce point. Tel que mentionné plus haut, l'avis de la bénéficiaire à l'administrateur a été donné un an, sept mois et 29 jours après la livraison.


D. Crépine du drain de plancher au sous-sol

[14] Au sous-sol, le drain de plancher près du chauffe-eau n'a jamais été muni d'une crépine. L'administrateur a rejeté cet item pour la même raison que celle évoquée au paragraphe 13 de la présente décision. J'en viens aussi à la même conclusion. L'absence de crépine était visible au moment de la livraison.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

[15] REJETTE la demande de la bénéficiaire;

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



Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

Mme Mary Pinter
Bénéficiaire

M. Normand Hébert
Mme Sylvie Lamarre
Pour l'entrepreneur

Me Avelino De Andrade
Pour l'administrateur

DATE D'AUDITION : 13 décembre 2010