
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (DÉCRET 841-98)**

ENTRE :

PATRICIA BEAUDET
DANIEL FAVREAU

(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

ET :

LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.

(L'« ADMINISTRATEUR »)

ET :

LE JARDIN EN VILLE INC.

(L'« ENTREPRENEUR »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Johanne Despatis
Comparutions pour les bénéficiaires :	Mme Patricia Beaudet, bénéficiaire M. Daniel Favreau, bénéficiaire
Comparutions pour l'administrateur :	M ^e François Caron, (Savoie Fournier), procureur, assisté de : M. Jocelyn Dubuc, conciliateur
Comparution pour l'entrepreneur :	M. Jean Bouchard, entrepreneur
Date d'audience :	21 février 2005
Date réception dernière correspondance :	22 février 2005
Lieu d'audience :	Montréal, Québec
Date de la sentence :	28 mars 2005

I**LE RECOURS**

[1] Madame Patricia Beaudet et monsieur Daniel Favreau, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, les éléments suivants de la décision rendue le 5 janvier 2004 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur :

« [...] »

6. ARMOIRE POUR LE FOUR À MICRO-ONDES

La bénéficiaire se dit insatisfaite de la façon dont l'entrepreneur a aménagé l'armoire pour le four à micro-ondes. Elle est en désaccord avec la tablette qui a été ajoutée et elle prétend que cette tablette n'est pas de la même qualité que le reste des armoires de cuisine.

En ce qui nous concerne, l'armoire en question nous est apparue acceptable et conforme aux règles de l'art. Bref, la bénéficiaire n'a pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçon en ce qui concerne l'armoire du four à micro ondes. Par conséquent, en l'absence de malfaçon, aucun correctif ne peut être exigé par la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

7. PORTE D'ARMOIRE AVEC CHARNIÈRE À PIANO

La bénéficiaire réclame l'installation d'un butoir pour la porte d'armoire de coin qui est munie d'une charnière à piano.

En ce qui concerne, l'ajout d'une plaque butoir à cet endroit n'apporterait rien de plus. En effet, la porte tel qu'installée fonctionne très bien. La bénéficiaire n'a donc pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçon au sujet de cette porte d'armoire. Par conséquent, en l'absence de malfaçon, aucun correctif ne peut être exigé par la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

8. PORTES DE LA BUANDERIE

La bénéficiaire se dit insatisfaite de l'alignement des portes de la buanderie. A cet effet, elle nous a fait remarquer que les deux portes sont parfaitement alignées dans le haut alors qu'un léger désalignement est perceptible dans le bas des portes.

Nous sommes en présence de portes d'armoires mesurant 2,4 m de haut. Dans les circonstances, il n'est pas anormal qu'un léger gauchissement se soit manifesté sur l'une ou sur les deux portes en question. En ce qui nous concerne, la situation observée ne constitue pas une malfaçon pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. Par conséquent, aucun correctif ne peut être exigé par La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ. »

II

LES FAITS

[2] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur condominium situé au 439 rue Hélène-Baillargeon à Montréal le 12 juin 2002. Il s'agissait d'une nouvelle copropriété construite par Le Jardin en Ville inc., l'entrepreneur.

[3] Le document en question est intitulé *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment*. Il comporte comme son nom l'indique une liste dressée à l'époque à la suite d'une inspection de leur copropriété de travaux à parachever et d'éléments à corriger.

[4] En septembre 2002, puis en avril 2003, les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur d'autres problèmes qu'ils estimaient couverts par le *Plan*. Insatisfaits des interventions de l'entrepreneur censées avoir corrigé ces problèmes, les bénéficiaires en ont donc avisé l'administrateur.

[5] Par la suite, monsieur Jocelyn Dubuc, conciliateur au service de l'administrateur, a procédé à une visite des lieux le 5 décembre 2003 en vue de vérifier les problèmes dénoncés. Il a fait rapport le 5 janvier suivant, rapport dont l'essentiel des éléments en litige est reproduit plus haut.

[6] Insatisfaits des conclusions de monsieur Dubuc, les bénéficiaires se sont donc pourvus en arbitrage, d'où les présentes.

[7] Monsieur Dubuc a été appelé à témoigner sur les conclusions de son rapport qui sont en litige.

[8] **Point 6 : Armoire pour le four à micro-ondes**

[9] Concernant ce point, monsieur Dubuc explique l'avoir considéré exclu par le *Plan* puisqu'il ne s'agissait pas selon lui d'un problème de malfaçon au sens du *Plan*. Il reprend en audience l'essentiel de ce qu'il a écrit dans son rapport.

[10] Selon madame Beudet, qui a également témoigné à ce sujet, la tablette destinée à corriger le problème et qu'a ajoutée l'entrepreneur n'est pas de la même qualité que le reste des armoires puisqu'elle est en mélamine et non en merisier naturel comme les autres armoires

[11] L'entrepreneur affirme pour sa part que toute la finition extérieure des armoires est conforme au contrat.

[12] **Point 7 : Porte d'armoire avec charnière à piano**

[13] Concernant cet élément, monsieur Dubuc explique avoir jugé que tout comme le précédent ce problème n'en serait pas un de malfaçon couvert par le *Plan* et ce, essentiellement pour les raisons déjà mentionnées dans son rapport.

[14] Pour sa part, madame Beudet affirme que l'ajout d'un butoir avait été inscrit au document *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment*.

[15] Selon l'entrepreneur, le butoir en question a été installé.

[16] La visite des lieux m'a permis de constater qu'un butoir avait effectivement été collé à l'intérieur de la porte mais qu'il se serait décollé avec le temps en raison de l'usure normale. Madame Beudet admet qu'un butoir avait été collé mais ajoute toutefois qu'il n'est pas du type qu'elle voulait.

[17] **Point 8: Portes de la buanderie**

[18] Monsieur Dubuc explique avoir constaté que les deux portes de la buanderie ne sont pas parfaitement alignées en raison du léger gauchissement de l'une d'elles. Toutefois, selon lui, ce gauchissement résulte du comportement normal d'une porte d'armoire d'une telle dimension, soit 2,4 mètres de haut de sorte que ce problème ne serait pas non plus visé par le *Plan*.

[19] Ce témoignage n'a pas été contredit bien que madame Beudet impute plutôt le problème de gauchissement au fait que la profondeur de l'armoire ne serait pas conforme aux plans et devis. De plus, le problème de gauchissement aurait pu être prévenu si seulement l'entrepreneur avait renforcé les portes.

III

PLAIDOIRIES

Les bénéficiaires

[20] Se tournant d'abord vers le point 6, madame Beudet réitère que la tablette du bas ne serait pas conforme au contrat alors que la question de l'absence d'un butoir (point 7) avait été dénoncé dès le moment de la réception du bâtiment.

[21] Se référant finalement au point 8, madame Beudet rappelle que les portes sont mal alignées et qu'elle n'a pas à subir ce qu'elle a qualifié de mauvaises structures du condominium.

L'administrateur

[22] Selon le procureur de l'administrateur, le *Plan* est le seul lien contractuel entre lui-même et les bénéficiaires de sorte que ses seules obligations envers les bénéficiaires sont celles qui découlent des termes du *Plan*.

[23] Se tournant d'abord vers le point 6, le procureur soutient qu'il n'y a pas là malfaçon au sens de l'article 10 du *Plan* puisqu'il s'agirait tout au plus d'une mésentente contractuelle entre les bénéficiaires et l'entrepreneur sur le type de matériau à être utilisé pour les armoires.

[24] Commentant le point 7, M^e Caron affirme que l'installation d'un butoir est confirmée et que le fait qu'il se soit détaché par la suite ne change rien puisque l'absence d'un butoir sur une porte d'armoire ne constitue pas une malfaçon au sens du *Plan*.

[25] Finalement, commentant le point 8, le procureur soutient que le désalignement des portes est dû au gauchissement normal. Or, pour le procureur, il s'agit là d'un phénomène normal de sorte qu'il n'y aurait pas malfaçon.

[26] Le procureur a invoqué les autorités suivantes : *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, C.A. Montréal, 500-09-013349-030, 15 décembre 2004, Juges Thérèse Rousseau-Houle, Benoît Morin et Pierrette Rayle; *Malette & Duncan et Goyette. Duchesne et Lemieux et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SA*, 10

novembre 2003, arbitre Bernard Lefebvre ; *Beaulieu & Gosselin c. Les Maisons Juteau inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 24 avril 2003, arbitre Bernard Lefebvre; *Vagner & Zavoda c. Développement les Terrasses de l'île inc.* et *La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 16 décembre 2003, arbitre Claude Dupuis; *Bélanger et Les constructions D/F Roy inc.* et *La Garantie Qualité-Habitation*, SA, 30 novembre 2001, arbitre Marcel Chartier; *Dumais c. Les constructions Leduc & Lapointe inc.* et *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, SA, 10 septembre 2002, arbitre Gilles Lebire, *Scavella & Tanner et Groupe Platinum construction inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 26 mai 2003, arbitre Marcel Chartier; *Galibois & Paquet c. Gignac Construction inc.* et *La Garantie Habitation du Québec inc.*, SA, 9 mai 2000, arbitre Jean Morin.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[27] Le litige porte sur les points 6, 7 et 8 de la décision rendue le 5 janvier 2004 par l'administrateur, soit les seuls que vise la demande d'arbitrage présentée par les bénéficiaires.

[28] Juridiquement, la partie demanderesse a généralement le fardeau de démontrer le bien fondé de ses prétentions.

[29] De même la règle générale du droit civil relative à la prépondérance de la preuve s'applique également au présent litige. Cette règle est énoncée ainsi à l'article 2804 du *Code civil du Québec* :

« La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[30] Je dois donc décider du bien fondé du recours des bénéficiaires suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve prépondérante présentée.

[31] En l'espèce, l'inspecteur de l'administrateur a conclu que les trois points contestés n'étaient pas couverts par le *Plan* puisqu'ils ne constituaient pas des malfaçons au sens de ce dernier.

[32] Voyons d'abord le concept de malfaçon au sens du *Plan*.

[33] L'arbitre Bernard Lefebvre écrivait ceci dans *Malette & Duncan* [précité] sujet du concept de malfaçon au sens de l'alinéa 2 du paragraphe 10 (1) du *Plan* : [pagea 9 et ss]

Le Règlement rattache la malfaçon couverte par un plan de Garantie à la malfaçon mentionnée à l'article 2111 du Code civil du Québec.

L'article 2111 du Code civil du Québec ne définit pas la malfaçon.

Le législateur a donné la clé de la solution mais il appartient aux Tribunaux d'en trouver le maniement.

Les décideurs chargés d'appliquer l'article 2111 du Code civil du Québec définissent généralement la malfaçon comme étant une défectuosité résultant d'une mauvaise exécution des travaux. Ce peut être un manquement à une règle de l'art applicable au bâtiment. Chaque cas est d'espèce.

Qu'en est-il de la malfaçon au sens du Règlement ?

Le paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement indique que la garantie du Plan doit couvrir, entre autres, les malfaçons apparentes visées à l'article 2111 du Code civil du Québec.

Mais au sens du deuxième alinéa du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement, les défauts de conformité aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment constituent une mal façon...sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

Comme le Code civil du Québec ne définit pas la malfaçon, l'arbitre chargé de trancher un litige basé sur la notion de malfaçon qui découle de l'application du Plan de Garantie de l'Administrateur peut, sinon doit, se référer aux jugements rendus par les décideurs chargés d'appliquer l'article 2111 du Code civil du Québec.

Toutefois, l'arbitre ne doit pas oublier que le deuxième alinéa du paragraphe cinq de l'article 10 du Règlement exclut du concept « malfaçon » le défaut de conformité qui... ne porte pas atteinte à la qualité ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment (...)

Ainsi, la malfaçon dont il est question à l'article 10 du Règlement a une extension moindre que celle qui découle de l'application de l'article 2111 du Code civil du Québec.

En conséquence, l'arbitre ne peut pas assimiler à des malfaçons les défauts de conformité aux règles de l'art qui ne portent pas atteinte ou ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment,

À l'inverse, sont assimilés à des malfaçons au sens du Règlement, les défauts de conformité aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment qui portent atteinte ou qui sont de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

En principe, le bâtiment ou ses parties dont la construction est conforme aux plans et devis du contrat d'entreprise ne souffre pas de défaut de conformité assimilable à une malfaçon au sens de l'article 10 du Règlement. Toutefois, il y a malfaçon si la construction déroge à une norme d'ordre public même si le bâtiment a été construit selon les plans et devis.

On se doute bien que la situation est plus complexe s'il s'agit d'un défaut de conformité aux règles de l'art ou à une norme en vigueur qui n'est pas d'ordre public et qui...ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

En effet, l'arbitre doit déterminer s'il y a atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment de façon objective. Or, les parties ont souvent tendance à déterminer la qualité, la sécurité et l'utilisation du bâtiment sur des critères subjectifs.

Néanmoins, la détermination objective de la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment peut quand même être réalisée en répondant à la question de savoir si le défaut de conformité est une condition d'habitation normale dans le genre de bâtiment habité par les bénéficiaires. »

[34] Cette analyse de l'arbitre Lefebvre s'applique également à la notion de malfaçon non apparente mentionnée à l'alinéa 3 du paragraphe 10 (1) du *Plan*.

[35] Ainsi, le fait que l'entrepreneur ne se conforme pas aux règles de l'art ou aux normes en vigueur dans le domaine de la construction constituera une malfaçon au sens du *Plan* si, et seulement si, cette façon d'agir porte atteinte à la qualité de la construction, à sa sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. Voyons maintenant ce qui en est pour chacun des points demeurés en litige.

[36] **Point 6 : Armoire pour le four à micro-ondes.**

[37] Selon la bénéficiaire, la tablette installée par l'entrepreneur à la suite à des modifications apportées à l'armoire pour le four à micro-ondes ne serait pas conforme au contrat convenu avec celui-ci, ce que ce dernier nie.

[38] Selon mon examen du contrat et du plan, il s'avère que même en prenant pour acquis que l'entrepreneur ne se serait pas conformé à son engagement envers les bénéficiaires, ce qu'il n'est pas nécessaire de décider en l'espèce, le défaut allégué par les bénéficiaires ne constitue pas une malfaçon au sens du *Plan*. En effet, d'une part, non seulement les bénéficiaires n'ont-ils pas démontré quelque contravention aux règles de l'art ou aux normes de la construction mais, le défaut allégué n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. A cet égard, je souscris aux propos suivants de l'arbitre Lefebvre dans *Beaulieu & Gosselin* [précité] : [page 7]

« [...] Le droit de la construction définit la malfaçon en fonction de l'objet du contrat conclu entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. Il s'agit en l'espèce d'un bâtiment résidentiel neuf.

La jurisprudence relative à la responsabilité des entrepreneurs de construction caractérise la malfaçon en rapport avec l'utilisation du bâtiment en termes de qualité et de sécurité.

[...]

C'est la conformité aux exigences de construction qui constitue le point de référence à la malfaçon et non pas la conformité aux exigences des bénéficiaires si celles-ci ne se rapportent pas aux exigences relatives à la destination du bâtiment.

En l'espèce que les fenêtres soient quadrillées ou non n'affecte pas la qualité de la construction ou la sécurité des bénéficiaires. L'installation de fenêtres non quadrillées n'est pas conforme aux exigences contractuelles mais ne constitue pas une malfaçon au sens du droit. »

[39] **Point 7 : Porte d'armoire avec charnière à piano**

[40] En l'espèce, la bénéficiaire affirme que l'entrepreneur n'aurait pas installé un butoir adéquat à cette porte. Il y aurait tout simplement collé un petit butoir en caoutchouc alors qu'il aurait dû y installer une charnière à piano.

[41] À la réception du bâtiment le 12 juin 2002, l'installation d'un butoir avait expressément été convenue au document de réception de l'immeuble et celui-ci a, selon la preuve prépondérante, bel et bien été installé. Au surplus aucune malfaçon n'a été démontrée quant à l'installation du butoir et personne n'a prétendu que le fait qu'il se soit décollé ne résultait pas de l'usure normale.

[42] La réclamation est donc rejetée.

[43] **Point 8 : Portes de la buanderie**

[44] Lors de la visite des lieux j'ai pu moi-même observer que les portes de la buanderie étaient désalignées, un problème observé par l'inspecteur de l'administrateur qui a imputé ce problème à un comportement jugé normal de portes qui seraient d'une hauteur de quelque 2,4 mètres.

[45] Avec égards, les bénéficiaires avaient le fardeau de démontrer par une preuve prépondérante que ce désalignement ne résultait pas du comportement normal d'une porte de cette dimension, fardeau dont à l'examen il s'avère qu'ils ne se sont pas déchargés.

[46] Cette réclamation est donc rejetée.

[47] Pour toutes ces raisons, je rejette l'ensemble des réclamations des bénéficiaires.

[48] En conformité de l'article 123 du *Plan*, je départage les coûts d'arbitrage selon les proportions suivantes : 70 % à être défrayés par l'administrateur et 30 % par les bénéficiaires.

Montréal, le 28 mars 2005

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0408-187-GAMM
S/A 8007-03-05