

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Carole Brodeur et Pierre Boucher

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Groupe Construction Royale inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 035341
N° dossier GAMM : 2006-09-003

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Pierre Boucher
Pour l'entrepreneur :	M. Nicolas April
Pour l'administrateur :	M ^e Chantal Labelle
Date d'audience :	3 mai 2006
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	23 mai 2006

I : INTRODUCTION

- [1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.
- [2] Suite à une réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 2 décembre 2005, a émis son rapport de décision.
- [3] Insatisfait des conclusions de ce rapport, les bénéficiaires ont soumis une demande d'arbitrage relativement aux 31 points de ce même rapport.
- [4] Ces points seront ci-après listés.
- [5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, sont intervenues les personnes suivantes :
- ◆ Mme Carole Brodeur, bénéficiaire
 - ◆ M. Sylvain Jean, Surintendant de chantier
 - ◆ M. Robert Prud'Homme, inspecteur-conciliateur.
- [6] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a déposé les sentences suivantes :
- Mme Chantal Lachaussée et M. Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc., Alcide Fournier, arbitre, 15 juin 2005 ;
 - Mme Annick Leblanc c. Sylco Constructions Inc., Michel A. Jeannot, arbitre, 10 avril 2006 ;
 - France Brousseau c. Groupe Trigone Construction Inc., Claude Dupuis, arbitre, 4 février 2005.

II : DÉCISION ET MOTIFS

1. MOUSTIQUAIRE MANQUANTE À LA FENÊTRE LATÉRALE DU SOUS-SOL

[7] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires à l'effet que l'entrepreneur procurera aux bénéficiaires le moustiquaire manquant.

2. ABSENCE DE DEUX MANIVELLES AUX FENÊTRES DU SOUS-SOL

[8] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires à l'effet que l'entrepreneur procurera aux bénéficiaires les deux manivelles manquantes.

3. ABSENCE DE COUVERCLE AU NIVEAU DU DESSUS DE LA DALLE DU CLAPET DE RETENUE AU SOUS-SOL

[9] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires à l'effet que l'entrepreneur procurera aux bénéficiaires le couvercle manquant.

4. TACHE DE COLLE SUR LE CADRE DE LA FENÊTRE DU BUREAU

[10] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires à l'effet que l'entrepreneur va remplacer le soufflage ou recouvrement de vinyle du montant vertical de la fenêtre où apparaît la tache de colle.

5. AJUSTEMENT DE LA FENÊTRE LATÉRALE DU SOUS-SOL, DES FENÊTRES DE LA TOURELLE AU SOUS-SOL ET DES FENÊTRES DE LA CHAMBRE DU SOUS-SOL

[11] Lors de la visite des lieux, l'opération de ces fenêtres s'est avérée conforme. La présente réclamation est donc rejetée.

6. AJUSTEMENT DE LA FENÊTRE GAUCHE DE LA TOURELLE AU SALON

[12] Lors de la visite des lieux, le soussigné a noté que cette fenêtre nécessitait un ajustement. L'administrateur a abandonné son argumentation relativement à la durée de douze mois pour la durée de garantie et relativement au délai de 6 mois pour la dénonciation.

[13] Conséquemment, le tribunal ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les ajustements nécessaires au bon fonctionnement de cette fenêtre.

7. FIXATION DU BALCON ET DU GARDE-CORPS DE BOIS TRAITÉ À L'ARRIÈRE

[14] La visite des lieux a démontré un léger décollement du balcon arrière au béton sur une longueur d'environ douze pouces du côté droit du balcon.

[15] Il a été permis de constater que cette situation ne porte pas atteinte à la sécurité ni à l'utilisation du balcon.

[16] De toute évidence, il s'agit d'une malfaçon, et non pas d'un vice caché.

[17] La réception du bâtiment ayant eu lieu le 3 juillet 2002 alors que la réclamation écrite à l'administrateur est datée du 4 juin 2004, la garantie sur les malfaçons est donc expirée.

[18] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

8. FIXATION DE LA SORTIE DE L'ÉCHANGEUR D'AIR SUR LA LATÉRALE GAUCHE

[19] Le joint servant d'étanchéité entre la sortie de l'échangeur d'air et le mur s'est rétréci et ne joue plus son rôle.

[20] Cet élément a été déclaré à l'administrateur le 11 octobre 2005.

[21] Il ne s'agit pas ici d'une malfaçon, mais plutôt d'un objet de maintenance régulière et ce plus de 3 ans après l'acquisition de la propriété.

[22] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

9. GONDOLEMENT DU REVÊTEMENT DE VINYLE DE L'ÉTAGE SUR LA LATÉRALE GAUCHE

[23] La visite des lieux a convaincu le soussigné que ce gondolement ne constituait pas un vice caché au sens de l'article 1726 du Code civil.

[24] Tout simplement il s'agit d'une malfaçon résultant d'un comportement normal des matériaux, soit la structure de bois supportant le revêtement.

[25] De plus, cet élément n'a pas été dénoncé dans les 6 mois de sa découverte et il a été dénoncé plus de 2 ans après l'exécution des travaux. Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

10. BRUIT DE CRAQUEMENT DU PLANCHER AU PIED DE L'ESCALIER AU REZ-DE-CHAUSSÉE

12. BRUIT DE CRAQUEMENT AU PLANCHER DU SALON

13. BRUIT DE CRAQUEMENT AU PLANCHER DE LA CHAMBRE 1 À L'ÉTAGE

14. BRUIT DE CRAQUEMENT AU PLANCHER DU BUREAU

29. BRUITS DE CRAQUEMENT AU PLANCHER DE LA SALLE D'EAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE

[26] Le soussigné a soigneusement visité les emplacements ci-devant listés.

[27] Le fardeau de preuve appartient aux bénéficiaires ; or, ces derniers n'ont pu me démontrer que les craquements constituaient une malfaçon. Il s'agit de craquements légers, non constants et normaux, résultant du comportement du matériel en bois.

[28] Pour ces motifs, les présentes réclamations sont rejetées.

11. BRANCHEMENT DU VENTILATEUR DU FOYER AU PROPANE

[29] Il s'agit ici d'un raccordement électrique manquant pour le branchement du ventilateur du foyer.

[30] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires à l'effet que l'entrepreneur procédera à l'installation du raccordement manquant.

15. EFFICACITÉ DE LA HOTTE DE CUISINIÈRE

[31] La visite des lieux a démontré que la hotte semblait fonctionner normalement. Les bénéficiaires invoquent le fait qu'il n'existerait pas de conduit entre la hotte et la sortie située au mur extérieur de la propriété, de sorte que l'air se répandrait fortement à travers la maison.

[32] Un examen minutieux a démontré qu'il existe un conduit de raccordement après la hotte, sans percevoir toutefois où ce conduit se dirige.

[33] En l'absence de preuve supplémentaire de la part des bénéficiaires, la présente réclamation est rejetée.

16. AJUSTEMENT DE LA POIGNÉE DE LA PORTE DE SERVICE DU GARAGE

[34] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné cette réclamation.

18. COULEUR DU SOFFITE

[35] Une petite portion du soffite d'aluminium sur le côté droit n'est pas de la couleur choisie par les bénéficiaires.

[36] Le contrat indique : « couleur au choix du client ». La visite des lieux a démontré que cette couleur non désirée ne constitue pas une malfaçon ; il s'agit plutôt d'une mésentente contractuelle non couverte par le Plan de garantie.

[37] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

19. BRIS DU GRANIT SOUS LE FOYER AU PROPANE

[38] Il s'agit ici de 4 demies tuiles fendues vers le centre, à la base du foyer.

[39] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires à l'effet que ces derniers feront la sélection de nouvelles tuiles ; toutefois, le coût d'acquisition ainsi que la pose seront à la charge de l'entrepreneur.

20. FINITION DU PLANCHER AU BAS DU CADRE DE LA PORTE DE LA SALLE À MANGER

[40] Une tache de peinture blanche est localisée sur le plancher de bois franc tout près du cadrage de porte de la salle à manger ; de plus, il existe au même endroit un léger vide de bois au plancher, lequel a été comblé de façon inappropriée.

[41] Cette situation a été causée par l'ajout d'une porte auparavant inexistante.

[42] De toute évidence, il s'agit d'une malfaçon dénoncée à l'administrateur tout près de 2 ans après la réception, alors que la garantie pour les malfaçons était expirée.

[43] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

21. ABSENCE DE GÂCHE AUX PORTES DE LA SALLE À MANGER

[44] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires à l'effet que l'entrepreneur va fournir et poser la gâche manquante de façon à rendre la porte opérante.

22. OUVERTURE EN PERMANENCE DES CLAPETS DE LA SORTIE DE SÈCHEUSE

[45] Situés sur le mur extérieur de la propriété, ces clapets semblaient bien fonctionner lors de la visite des lieux ; toutefois, les bénéficiaires arguent que c'est durant l'hiver que le problème survient. L'état des clapets et de la sortie ne sont apparus conformes.

[46] Si toutefois il s'agissait d'une malfaçon, au moment de la dénonciation, la garantie était expirée.

[47] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

23. et 26. BALANCEMENT DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE CLIMATISATION

[48] Les bénéficiaires invoquent le fait que le système de chauffage et de climatisation est mal balancé ; en hiver, la température des pièces à l'étage supérieur serait de 18 à 19 degrés Celsius, alors qu'elle est de 21 degrés au rez-de-chaussée ; en été, la situation inverse se produit.

[49] Actuellement, le balancement s'effectue par l'ajustement des grilles d'air au plancher.

[50] Le soussigné a demandé de visiter le système de distribution d'air à l'unité de chauffage pour constater qu'aucun balancement n'est présentement possible à la sortie du conduit d'air, rendant plus difficile une distribution mieux balancée.

[51] Cette situation est toutefois conforme au contrat et conforme à l'usage courant et ne constitue pas une malfaçon.

[52] Pour obtenir un meilleur confort, les bénéficiaires devront faire ajouter des manettes de contrôle aux sorties d'air de l'unité de chauffage, ce qui n'était pas prévu au présent contrat.

[53] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

24. APPARITION DE TACHES BLANCHES SUR LA PIERRE DE FAÇADE

[54] La visite des lieux a démontré l'apparition de taches blanches sur la pierre de façade ; cette visite a convaincu le tribunal qu'il ne s'agit sûrement pas d'un vice caché au sens de l'article 1726 du Code civil ; or, la dénonciation à l'administrateur a eu lieu plus de 2 ans après la réception.

[55] Le tribunal n'est pas convaincu non plus qu'il s'agit d'une malfaçon.

[56] Les bénéficiaires n'ont pas prouvé qu'ils avaient exercé une certaine maintenance à l'égard de ces taches alors que selon l'entrepreneur, ces dernières peuvent disparaître à l'aide d'une brosse et de l'eau.

[57] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

25. GONDOLEMENT ET INTERSTICES AU PLANCHER DE LATTES DE BOIS DU SALON

[58] La visite des lieux a démontré plutôt un gondolement que des interstices sur le plancher de bois du salon. Ce gondolement a son point de départ à peu près vers le centre du salon et s'étend vers l'arrière et vers l'avant ainsi que du côté gauche de la propriété ; ce point de départ exclut l'infiltration d'eau de l'extérieur comme étant la cause de cet état.

[59] Les bénéficiaires informent que le gondolement est apparu et s'est étendu de façon lente et progressive. La réception du bâtiment a eu lieu le 3 juillet 2002 ; la réclamation écrite à l'entrepreneur relativement à cet élément est datée du 4 juin 2004.

[60] L'administrateur est d'avis que ce gondolement ne répond pas à la définition du vice caché mais qu'il constitue plutôt une malfaçon.

[61] L'entrepreneur prétend que ce défaut n'était pas présent lors de la réception et qu'il résulte plutôt d'un surplus d'humidité ou d'un déversement important d'eau au point de départ du gondolement.

[62] Le tribunal ne croit pas à la thèse de l'humidité ni à celle du renversement d'eau. Trop d'humidité aurait plutôt causé un gonflement du bois suivi d'un léger soulèvement ; ce qui n'est pas le cas.

[63] Le témoignage des bénéficiaires m'est apparu très crédible à l'effet qu'ils n'ont jamais constaté un versement d'eau important à cet endroit.

[64] Contrairement à la position de l'administrateur, le tribunal est d'avis que cette situation répond à la définition de vice caché au sens de l'article 1726 du Code civil :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[65] Il m'apparaît plus que probable que pour vendre leur propriété avec la situation actuelle du plancher de salon, les bénéficiaires devront accepter une diminution du prix correspondant au coût de la réparation.

[66] Compte tenu de la lente progression de l'étendue du gondolement, le tribunal soutient que le délai de 6 mois de dénonciation a été respecté.

[67] Pour ces motifs, la présente réclamation est favorablement accueillie.

27. BRIS DES FIXATIONS D'UN LUMINAIRE ENCASTRÉ AU BUREAU

[68] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur, et ce dernier va procéder à la réparation ou au remplacement de ces fixations.

28. INFILTRATION D'EAU AU PLAFOND DE LA CUISINE

[69] Une ligne d'eau est apparue au plafond de la cuisine ; la cause est inconnue.

[70] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier fera les vérifications nécessaires ainsi que, le cas échéant, les travaux requis pour corriger cette situation.

30. FISSURES CAPILLAIRES AUX PLINTHES ET QUARTS-DE-ROND

[71] Lors de la visite des lieux, toutes ces fissures qui m'ont été identifiées par les bénéficiaires se sont avérées conformes et résultant du comportement normal des matériaux ; aucune de ces fissures ne pouvait constituer une malfaçon.

[72] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

31. DRAINAGE DU TERRAIN ET NIVEAU DU STATIONNEMENT LATÉRAL DROIT

[73] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné cette réclamation.

III : DÉCISION ET MOTIFS

[74] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

A) PREND ACTE du désistement des bénéficiaires relativement aux éléments suivants de leur réclamation :

16. Ajustement de la poignée de la porte de service du garage

31. Drainage du terrain et niveau de stationnement latéral droit

B) REJETTE les réclamations des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

5. Ajustement de la fenêtre latérale du sous-sol, des fenêtres de la tourelle au sous-sol et des fenêtres de la chambre du sous-sol
7. Fixation du balcon et du garde-corps de bois traité à l'arrière
8. Fixation de la sortie de l'échangeur d'air sur la latérale gauche
9. et 17. Gondolement du revêtement de vinyle de l'étage sur la latérale gauche et ondulation du mur latéral gauche
10. Bruit de craquement du plancher au pied de l'escalier au rez-de-chaussée
12. Bruit de craquement au plancher du salon
13. Bruit de craquement au plancher de la chambre 1 à l'étage
14. Bruit de craquement au plancher du bureau
29. Bruit de craquement au plancher de la salle d'eau du rez-de-chaussée
15. Efficacité de la hotte de cuisinière
18. Couleur du soffite d'aluminium sur l'avant – côté droit
20. Finition du plancher au bas du cadre de la porte de la salle à manger
22. Ouverture en permanence des clapets de la sortie de sécheuse
23. et 26. Balancement du système de chauffage et de climatisation
24. Apparition de taches blanches sur la pierre de façade
30. Fissures capillaires aux plinthes et quarts-de-rond

C) DONNE ACTE des ententes intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relativement aux éléments suivants :

1. Moustiquaire manquante à la fenêtre latérale du sous-sol
2. Absence de deux manivelles aux fenêtres du sous-sol
3. Absence de couvercle au niveau du dessus de la dalle du clapet de retenue au sous-sol
4. Tache de colle sur le cadre de la fenêtre du bureau
11. Branchement du ventilateur du foyer au propane
19. Bris du granit sous le foyer au propane
21. Absence de gâche aux portes de la salle à manger
27. Bris des fixations d'un luminaire encastré au bureau
28. Infiltration d'eau au plafond de la cuisine

[75] Le tribunal ordonne aux parties concernées de se conformer à ces ententes.

[76] Le tribunal accorde à l'entrepreneur un délai de 30 jours à compter de la présente pour effectuer l'ensemble de ces travaux.

[77] Ces ententes n'infirmement ni ne confirment la position de l'administrateur relativement à ces éléments.

D) ACCUEILLE favorablement les réclamations des bénéficiaires relativement aux éléments suivants :

6. Ajustement de la fenêtre gauche de la tourelle au salon

25. Gondolement et interstices au plancher de lattes de bois du salon

[78] Le tribunal accorde à l'entrepreneur un délai de 90 jours à compter de la présente pour effectuer ces travaux.

[79] Conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 23 mai 2006.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]