

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2006-13-002
APCHQ : 06-235 ES

ENTRE :

SUZANNE PERRIER ET ALEXIS MÉLÉKA
(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUF DE L'APCHQ
(ci-après l' « administrateur »)

ET :

MAISONS RICHCRAFT LTÉE
(ci-après l' « entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires
Pour l'administrateur
Pour l'entrepreneur
Date de l'audience
Lieu de l'audience
Date de la sentence

M. Alexis Méléka assisté de M^e Gérard Desjardins
M^e Elie Sawaya assisté de M. Jocelyn Dubuc
M. Robert Clément assisté de M^e John Dempster
24 novembre 2006
Gatineau
26 décembre 2006

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0607-8243-GAMM
SA 8025

I - RECOURS

[1] Cette sentence décide du recours exercé par madame Suzanne Perrier et monsieur Alexis Méléka, les bénéficiaires, en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*. Ceux-ci contestent douze éléments de deux décisions respectivement rendues les 25 mai et 12 juin 2006 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur.

[2] Deux éléments contestés (points 2 et 4) se retrouvent dans la décision rendue par l'administrateur le 25 mai 2006 :

Concernant les points 2, [...], 4 qui suivent, les bénéficiaires n'ont pas été en mesure, lors de l'inspection, de nous démontrer la présence de malfaçons dans les matériaux et la main d'œuvre fournis par l'entrepreneur.

[...]

2. Sablage de certaines surfaces et retouches de peinture en général

L'entrepreneur a effectué plusieurs retouches, telles que décrites et demandées à la décision du 1^{er} août 2005.

Lors de notre visite, nous avons procédé à une vérification et considérons comme suffisants et adéquats, les travaux exécutés et n'exigeons aucun correctif supplémentaire.

[...]

4. Manteau de foyer non verni au salon

L'entrepreneur a apporté les correctifs requis, tels que mentionnés au rapport de décision supplémentaire émis le 24 janvier 2006.

Les bénéficiaires se plaignent toutefois de la non uniformité de la teinte du vernis sur l'ensemble des pièces de bois.

À cet égard, nous réitérons les propos de M. Marcel Lapierre, tels qu'indiqués à son rapport :

« Exclusions :

Quant à la différence de texture et de teinte de certaines pièces de bois au naturel, cette situation étant conforme à l'usage et ne constituant pas une malfaçon, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ n'a pas à intervenir pour cette portion de la demande. »

[3] Les dix autres éléments contestés (points 7 et 8 à 16) se retrouvent dans la décision du 12 juin 2006 :

Concernant les points 5 à 7 qui suivent, les bénéficiaires n'ont pas été en mesure, lors de l'inspection de nous démontrer la présence de malfaçons dans les matériaux et la main d'œuvre fournis par l'entrepreneur.

De plus, concernant le point 7 qui suit, nous sommes d'avis, selon les relevés que nous avons effectués sur place, que la situation observée ne constitue pas une malfaçon au sens du contrat de garantie.

En effet, il est connu que les lattes de bois franc réagissent en fonction des saisons. En été, alors que le taux d'humidité relative est généralement plus élevé, les lattes de bois prennent de l'expansion, d'où la diminution, voire la disparition des interstices entre les planches.

En hiver, lorsque le taux d'humidité relative est généralement moins élevé, les lattes de bois se rétractent, d'où l'apparition d'interstices entre les planches.

Afin de minimiser les effets de ce phénomène considéré comme normal, les manufacturiers de lattes de bois franc recommandent de maintenir un taux d'humidité relative d'environ 45% à l'intérieur du bâtiment.

Dans le cas présent, nous constatons que le taux d'humidité relative maintenu à l'intérieur du bâtiment est nettement inférieur aux recommandations des manufacturiers.

Or, tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles résultant de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire, sont exclues de la garantie.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ces points.

[...]

7. Légers interstices au plancher de lattes de bois franc du hall d'entrée

Lors de notre visite, nous avons constaté que l'humidistat étant en dessous de la zone de confort idéal (soit environ 40 à 45 % d'humidité relative).

Étant donné que les points 8 à 16 qui suivent furent dénoncés par écrit dans la deuxième année de garantie, nous devons vérifier, pour que la garantie s'applique, si le critère suivant est rencontré :

- *Les points dénoncés constituent-ils des vices cachés au sens du Code civil du Québec?*

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, nous sommes d'avis que les situations décrites aux points 8 à 16 ne rencontrent pas ce critère. En effet, les problèmes observés ne comportent définitivement pas le niveau de gravité du vice caché.

De plus, tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ces points.

8. Ajustement de la porte d'armoire vitrée au module en coin

9. Écorchures à deux endroits, au comptoir de granite à la salle de bain de la chambre des maîtres

10. Finition requise entre le plancher et la baignoire à la salle de bain du bureau

11. Hauteur de l'interrupteur à la salle de bain du bureau

12. Peinture à la grandeur de la maison

Dans le cas présent, les situations décrites aux points 8 à 12 ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 21 décembre 2005 alors que les bénéficiaires nous ont confirmé avoir constaté les premières manifestations dès la réception du bâtiment.

Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable.

13. Tuile fissurée à la salle de lavage

Dans le cas présent, la situation décrite au point 13 a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 21 décembre 2005 alors que les bénéficiaires nous a [sic] informé avoir constaté les premières manifestations en janvier 2005.

Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable.

14. Fuite d'eau à la baignoire de la salle de bain du bureau

Dans le cas présent, la situation décrite au point 14 a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 21 décembre 2005 alors que les bénéficiaires nous ont informé avoir constaté les premières manifestations en hiver.

Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable.

La fuite d'eau a été réparée par l'entrepreneur. Les bénéficiaires se plaignent de la finition au plafond de stucco de la salle à diner.

15. Seuil de porte non de niveau parfait à la porte de la salle de bain principale

Dans le cas présent, la situation décrite au point 15 a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 21 décembre 2005 alors que les bénéficiaires nous ont confirmé avoir constaté les premières manifestations à l'hiver 2004-2005.

Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable.

L'entrepreneur a effectué des travaux correctifs et une très légère dénivellation est perceptible.

16. Finition non conforme à l'intersection de la première contremarche-plancher du hall

Dans le cas présent, la situation décrite au point 16 a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 21 décembre 2005 alors que les bénéficiaires nous ont confirmé avoir constaté les premières manifestations à l'automne 2004.

Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable.

II - LES FAITS

[4] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur résidence située au 4 de l'Impasse de l'Oiselet à Gatineau le 20 août 2004. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par Maisons Richcraft Ltée, l'entrepreneur.

[5] Insatisfaits des interventions de l'entrepreneur censées corriger ou parachever certains des éléments dénoncés lors de l'inspection pré-réception, ainsi que d'autres problèmes non signalés à la réception mais qu'ils estimaient couverts par le *Plan* à un titre ou à un autre, les bénéficiaires ont éventuellement présenté à l'administrateur une première réclamation en avril 2005 puis une seconde au mois de décembre suivant.

[6] Monsieur Pierre Bonneville, inspecteur-conciliateur qui a rendu les décisions contestées, n'est plus à l'emploi de l'administrateur et on ne l'a pas appelé à témoigner. En revanche, monsieur Jocelyn Dubuc, coordonnateur du Service d'inspection et de conciliation, l'a été au sujet des conclusions des rapports en litige ici.

[7] Nous avons procédé à une visite des lieux dans le cadre de l'audience.

[8] Je résume d'abord dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'audience à l'égard des points en litige relatifs à la décision du 25 mai 2006, i.e. les points 2 (sablage de certaines surfaces et retouches de peinture en général) et 4 (manteau de foyer non verni au salon).

[9] Pour une meilleure compréhension, il faut savoir que ces deux réclamations concernent en fait la conformité des travaux correctifs faits à la suite d'une décision antérieure rendue par l'administrateur le 1^{er} août 2005 à la suite d'une réclamation que bénéficiaires avaient faite en avril 2005.

[10] Monsieur Bonneville avait en effet procédé à une première visite des lieux en juin 2005 et fait rapport le 1^{er} août suivant. Ce rapport, qui n'a pas été contesté, touchait déjà les points 2 et 4 qui seront repris dans la décision du 25 mai 2006. On peut lire dans ce rapport :

[...], nous sommes en présence de malfaçons apparentes, qui conformément à l'article 3.2 du contrat de garantie, ont été dénoncées par écrit au moment de la réception. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

[...]

2. Sablage de certaines surfaces et retouches de peinture en général

Travaux :

L'entrepreneur devra apporter les retouches et correctifs au plâtre en général, partout dans la maison.

Il devra également appliquer les retouches de peinture requises, tout en s'assurant de minimiser les différences de teinte et texture avec les surfaces adjacentes.

[...]

4. Manteau du foyer non vernis au salon

Travaux :

L'entrepreneur devra appliquer la finition au manteau du foyer, tel que dénoncé. Il devra harmoniser le tout avec la tablette de chêne, située au-dessus du foyer.

[11] Monsieur Bonneville procède à une nouvelle visite le 17 janvier 2006. Celle-ci a pour objet la vérification des correctifs apportés par l'entrepreneur en exécution du point 4. Dans son second rapport rendu celui-là le 24 janvier, il écrit :

Concernant le point 4 qui suit, l'entrepreneur a procédé à l'exécution des correctifs. Toutefois, nous avons constaté que le vernis du manteau du foyer n'est pas uniforme.

En effet, celui appliqué sur la tablette présente un fini lustré, tandis que le vernis des deux côtés verticaux a un fini mât.

De plus, le bénéficiaire nous a fait voir des interstices, à la jonction des deux côtés verticaux et de la sous-face [sic] de la tablette.

4. Manteau du foyer non vernis au salon

L'entrepreneur devra uniformiser le fini du vernis, sur l'ensemble des pièces de bois du foyer et colmater les séparations à la jonction des pièces de bois, sous la tablette du foyer, le tout selon les règles de l'art, et ce, dans les quinze (15) jours suivant réception de la présente.

Exclusions :

Quant à la différence de texture et de teinte de certaines pièces de bois au naturel, cette situation étant conforme à l'usage et ne constituant pas une malfaçon, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ n'a pas à intervenir pour cette portion de la demande.

[12] L'entrepreneur donne suite et procède à nouveau à des correctifs. En mars 2006, les bénéficiaires toujours insatisfaits des nouveaux travaux relatifs au point 4 ainsi que ceux effectués au point 2 en saisissent monsieur Bonneville. Celui-ci procède à une troisième inspection le 11 mai 2006, inspection suivie d'un rapport supplémentaire du 25 du même mois.

[13] Insatisfaits des conclusions de monsieur Bonneville concernant les points 2 et 4, les bénéficiaires se pourvoient en arbitrage.

[14] Concernant le point 2, selon monsieur Méléka, au moment de son inspection en mai 2006, monsieur Bonneville ne s'est pas penché sur les derniers travaux de peinture faits par l'entrepreneur avant de rendre sa décision. Selon lui, ces travaux ont été mal faits et ne respectent pas les règles de l'art. Il invoque à ce sujet et s'en remet à l'opinion de monsieur Jean-Marie L'Heureux, architecte, entendu à titre d'expert, et qui écrit dans le rapport qu'il a présenté :

« Nous avons constaté qu'à la dinette, à la cuisine, à la salle à dîner et à la salle de toilette du rez-de-chaussée ainsi qu'à la salle de bain de l'étage, les surfaces peinturées n'étaient pas selon les règles de l'art et nécessitent une réfection. »

[15] Selon le représentant de l'administrateur, monsieur Dubuc, les travaux de peinture effectués ne sont pas complets et laissent à désirer notamment dans les pièces mentionnées dans le rapport de monsieur L'Heureux.

[16] L'entrepreneur explique en substance s'être présenté le 8 février 2006 pour effectuer des nouveaux travaux de peinture chez monsieur Méléka qui lui a refusé d'y procéder.

[17] Concernant le point 4, le témoignage de monsieur Méléka a notamment porté sur l'historique du litige relatif au foyer. Il y reprend essentiellement ce qu'il écrivait le 8 février 2006 au service de la protection juridique de La Capitale assurances générales, notamment :

« [...], nous avons demandé que le foyer au bois du salon ressorte du mur pour lui donner de l'importance, ce qui avait été approuvé par le Design centre qui en avait même dessiné une esquisse (...). Il semblait que le contremaître ne comprenait pas bien le dessin et il voulait s'assurer que tout le monde sache bien ce que nous voulions. Après discussion, le responsable des foyers nous a dit qu'il ne pouvait pas faire ressortir le foyer du mur à cause des normes du bâtiment,

mais qu'il pourrait construire une boîte (en bois) autour du foyer, ce qui a été fait quelques jours plus tard.

[...]

En août, en passant un jour sur le chantier, j'ai vu le fournisseur des foyers. Je me suis dit que ce serait bien de lui parler pour m'assurer que le foyer serait bâti comme convenu. J'ai été très surpris et inquiet lorsque j'ai appris qu'il ne voulait mettre aucun manteau ni pattes en bois, mais simplement un revêtement en céramique. Il m'a dit que c'était impossible de mettre du bois autour du foyer à cause des normes du bâtiment. Comme je n'avais aucune nouvelle de l'entrepreneur à ce sujet, je suis passé dans la semaine chez un installateur de foyers de la région pour voir quelles étaient les possibilités et s'il pouvait se charger de la finition du foyer. Il m'a expliqué ce qu'il fallait faire, me disant qu'il n'y aurait aucun problème pour qu'il fasse les travaux et qu'un ébéniste pourrait venir prendre les mesures. Selon ce spécialiste, il fallait installer une boîte en matériau ignifuge autour du foyer. Je me suis dit que j'en parlerai à l'entrepreneur et lui proposerai de faire affaire avec ce spécialiste pour finir le foyer. [...] Il a refusé me disant qu'il avait ses propres fournisseurs. Mais il a convenu qu'il fallait installer une boîte en matériau ignifuge. Nous nous sommes entendus sur une finition, le manteau du foyer devant être similaire à celui figurant dans la maison modèle. [...] »

[18] Selon monsieur Méléka, le manteau du foyer n'est pas conforme à ce qui avait été convenu avec l'entrepreneur. Monsieur L'Heureux décrit ainsi la situation dans son rapport :

« [...], nous avons remarqué que la boiserie installée au manteau du foyer est composée de matériaux différents : pièces de chêne massif pour la tablette et placage de chêne pour les montants sous cette tablette. Selon le dessin d'atelier fourni pour ce supplément (...), la description des matériaux du manteau de chêne (oak) (et non du placage de chêne) ne correspondait pas à vos attentes. »

[19] L'entrepreneur soutient s'être conformé à la décision de l'administrateur du 24 janvier 2006. Selon lui, les matériaux sont conformes aux exigences et respectent ses ententes avec les bénéficiaires. Au surplus, ajoute l'entrepreneur, il ne pourrait remplacer le placage de chêne par du chêne massif en raison de normes de construction du bâtiment.

[20] Selon monsieur Dubuc, corroborant en cela l'entrepreneur, le vernis appliqué au manteau est conforme et, au surplus, il n'y a malfaçon ni dans l'installation ni dans le choix des matériaux

utilisés pour la finition du foyer. Ultiment selon monsieur Dubuc, le litige concerne en fait sur un engagement contractuel, un problème qui n'est pas couvert par le *Plan*.

[21] Dans les paragraphes qui suivent, je résume les éléments de preuve relatifs à la décision du 12 juin 2006 : Point 7 (Légers interstices au plancher de lattes de bois franc du hall d'entrée); point 8 (Ajustement de la porte d'armoire vitrée au module en coin); point 9 (Écorchures à deux endroits, au comptoir de granite à la salle de bain de la chambre des maitres); point 10 (Finition requise entre le plancher et la baignoire à la salle de bain du bureau); point 11 (Hauteur de l'interrupteur à la salle de bain du bureau); point 12 (Peinture à la grandeur de la maison); point 13 (Tuile fissurée à la salle de lavage); point 14 (Fuite d'eau à la baignoire de la salle de bain du bureau); point 15 (Seuil de porte non de niveau parfait à la porte de la salle de bain principale); point 16 (Finition non conforme à l'intersection de la première contremarche - plancher du hall).

[22] Ces items proviennent d'une réclamation faite à l'administrateur en décembre 2005, et qui donne lieu à une inspection par monsieur Bonneville le 11 mai 2006. Il fait rapport le 12 juin suivant, rapport dont l'essentiel pertinent est reproduit plus haut et dont nous traiterons dans l'ordre séquentiel des points contestés par les bénéficiaires.

[23] Concernant le point 7, monsieur Méléka affirme avoir constaté à l'automne 2004, la présence d'interstices à plusieurs endroits sur la surface de son plancher de bois. Il communique alors avec l'entrepreneur quelque part en décembre 2004. Ce dernier lui dit que la situation est normale et qu'elle va se replacer d'elle-même.

[24] Au printemps 2005, poursuit monsieur Méléka, malgré les affirmations de l'entrepreneur, le problème ne s'est pas amélioré et persiste.

[25] La résidence est dotée d'un humidistat. Monsieur Méléka affirme toutefois que personne ne lui en avait expliqué le fonctionnement, de sorte que peut-être le taux d'humidité a-t-il parfois été trop bas, motif auquel l'entrepreneur impute le problème. Le bénéficiaire éventuellement devait toutefois installer un humidificateur, ce qui a permis, explique-t-il, à la plupart des interstices de se résorber d'eux-mêmes mais pas à tous.

[26] Lors de notre visite des lieux, monsieur Méléka a indiqué quels interstices étaient demeurés malgré l'installation de l'humidificateur.

[27] Pour sa part, monsieur Dubuc a fait valoir que de toute façon cet item est exclu par le *Plan*, ne s'agissant pas à son avis d'un problème de malfaçon. Il reprend en cela l'essentiel de ce qu'écrivait dans son rapport l'inspecteur Bonneville.

[28] Corroborant l'entrepreneur, monsieur Dubuc exprime l'avis que les interstices encore présents s'expliquent par un trop faible taux d'humidité dans la résidence, pendant l'hiver 2004-2005, ce qui aurait amené au bois à rétrécir.

[29] Relativement aux points 8 à 16, monsieur Dubuc oppose à ces points le fait que ces problèmes n'aient pas été dénoncés à l'administrateur dans les délais stipulés au *Plan*.

[30] Monsieur Méléka reconnaît avoir constaté ces problèmes un certain temps avant de le dénoncer à l'administrateur. Il s'agit selon lui d'une erreur d'interprétation du *Plan*. Il affirme en effet avoir cru de bonne foi qu'il lui suffisait de dénoncer les problèmes à l'entrepreneur sans devoir le faire en même temps à l'administrateur. Il ajoute avoir dénoncé par écrit à l'entrepreneur les problèmes 7, 8 à 11 et 13 à 16 à l'intérieur de la première année, soit le 15 août 2005. Quant au problème 12, il dit le lui avoir dénoncé dès la réception du bâtiment. Il reconnaît toutefois n'avoir avisé l'administrateur de tous ces points que le 21 décembre 2005.

[31] Contre-interrogé sur le moment précis où il avait constaté chacun de ces problèmes, monsieur Méléka répond l'avoir fait à différentes époques qu'il situe entre l'automne 2004 et le printemps 2005. Selon monsieur Méléka, on ne devrait pas lui opposer des délais dès lors que l'administrateur lui-même ne les aurait pas respectés.

III - ANALYSE ET DÉCISION

[32] Le litige porte sur les points 2 et 4 de la décision rendue par l'administrateur le 25 mai 2006 ainsi que sur les points 7 et 8 à 16 de la décision rendue par l'administrateur le 12 juin 2006.

[33] Le *Plan* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers les bénéficiaires. C'est donc en vertu de celui-ci que je dois déterminer les droits et obligations de chacun. Cela n'écarte pas que d'autres recours puissent être institués pour les réclamations qui ne seraient pas couvertes par le *Plan* mais ma compétence en l'espèce se limite à vérifier si la garantie offerte par le *Plan* est respectée.

[34] En vertu du *Plan*, l'administrateur se doit d'exécuter les obligations de l'entrepreneur résultant du contrat de vente si celui-ci n'y satisfait pas et ce, à l'intérieur toutefois des limites définies au *Plan*.

[35] A cet égard, l'article 10 du *Plan* se lit ainsi :

La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1- le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaires n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;

2- la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaires n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;

3- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4- la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

[...]

[36] Une fois le champ de protection défini, il importe de se rappeler que juridiquement toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante. L'article 2804 du *Code civil du Québec* nous dit en quoi consiste une preuve prépondérante :

« 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. »

[37] Je dois donc décider du bien-fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée. Je traiterai d'abord du point 2 de la décision du 26 mai et du point 12 de celle du 12 juin. Je traiterai ensuite du point 4 de celle du 26 mai; ensuite du point 7 de celle du 12 juin et finalement des points 8 à 11 et 13 à 16 de cette même décision.

[38] Point 2 (décision du 26 mai) et point 12 (décision du 12 juin)

[39] L'administrateur a reconnu que le rapport de l'inspecteur Bonneville était inexact au sujet du point 2. Des travaux de peinture devaient en effet être complétés aux endroits montrés par le bénéficiaire lors de la visite des lieux, et qui sont mentionnés dans le rapport de monsieur L'Heureux : la dinette, la cuisine, la salle à dîner, la salle de toilette du rez-de-chaussée ainsi que la salle de bain de l'étage. À ces pièces s'ajoutent une seconde salle de bain à l'étage. Ces travaux n'ont pas été complétés en conformité de la décision du 1^{er} août 2005 de l'administrateur et devront l'être.

[40] Qu'en est-il de la peinture du plafond de la salle à manger ?

[41] Selon l'entrepreneur, ce plafond a été endommagé par une fuite d'eau survenue à l'étage supérieur, une fuite dont il n'est pas responsable, ce que nient les bénéficiaires. Même en prenant pour acquis que l'entrepreneur n'est pas responsable des dommages causés au plafond de la salle à manger, ce que la preuve prépondérante ne permet pas d'écarter, dans la mesure où j'ordonne de toute façon à l'entrepreneur de compléter les travaux de peinture dans cette pièce, il m'apparaît raisonnable et équitable dans les circonstances, d'ordonner que la peinture du plafond soit reprise.

[42] Cela dit, les bénéficiaires souhaitent que la peinture soit refaite à la grandeur de la maison, ce qui réfère en fait au point 12 de la décision de l'administrateur rendue le 12 juin 2006, un point dénoncé lors de la réception du bâtiment. Avec égards, la preuve prépondérante ne permet pas de faire droit à une telle réclamation au-delà des pièces visitées et spécifiées ci-haut. La

preuve n'a pas démontré en quoi la peinture dans le reste de la maison n'était pas conforme; la réclamation est donc rejetée à cet égard.

[43] Point 4 (décision du 26 mai)

[44] Selon les bénéficiaires, le manteau du foyer ne serait pas conforme au contrat convenu avec l'entrepreneur, ce que nie celui-ci.

[45] Selon mon examen du *Plan*, il s'avère que même en prenant pour acquis que l'entrepreneur ne se serait pas conformé à son engagement contractuel 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. En effet, hormis le fait que le matériau utilisé pour une partie du manteau ne serait pas conforme au contrat en ce qu'il n'est pas du bois massif, les bénéficiaires n'ont pas démontré à son égard quelque contravention aux règles de l'art ou aux normes de la construction qui serait couverte par le *Plan*.

[46] Pour ces raisons, cette réclamation est rejetée.

[47] Point 7 (décision du 12 juin)

[48] Selon la preuve prépondérante, les interstices observés à l'automne 2004 et qui ne s'étaient pas résorbés en décembre 2005 résultent selon toute vraisemblance du fait d'un taux d'humidité maintenu trop bas.

[49] Toujours selon la preuve prépondérante, la présence d'interstices entre les lattes d'un plancher de bois est, toutes choses étant relatives, un phénomène normal, susceptible d'apparaître puis disparaître de lui-même selon l'humidité de l'air ambiant. Il s'agit alors du comportement normal des matériaux plutôt que du fruit d'un travail mal fait. C'est le cas ici, la preuve n'ayant pas démontré qu'il y avait malfaçon dans les matériaux ou la main-d'œuvre fournis par l'entrepreneur au sens du *Plan*.

[50] Pour toutes ces raisons, cette réclamation est rejetée.

[51] Point 8 à 11 et 13 à 16 (décision du 12 juin)

[52] La question de tardivité du recours étant soulevée, il s'agit d'abord de voir si les bénéficiaires ont dénoncé ces problèmes en conformité du *Plan* puisque la recevabilité de leurs réclamations en dépend.

[53] De leur propre aveu, les bénéficiaires n'ont pas dénoncé à l'administrateur les problèmes dont il s'agit dans la période de six mois prescrite par les clauses 10.3 et 10.4 du *Plan* [précitées].

[54] Selon la preuve, ces problèmes ont été constatés par les bénéficiaires entre l'automne 2004 et le printemps 2005, soit à l'intérieur de la première année suivant la réception de leur résidence. Il est vrai que ceux-ci ont fait l'objet d'une dénonciation écrite à l'entrepreneur le 15 août 2005 mais de leur propre aveu, les bénéficiaires n'ont toutefois pas transmis copie à l'administrateur avant le 21 décembre 2005, soit, dans certains cas, plus de 15 mois après la découverte et dans d'autres, près de 9 mois après.

[55] Malheureusement pour eux, même en prenant pour acquis que ces problèmes auraient constitué des malfaçons non apparentes ou même des vices cachés couverts par le *Plan*, cela n'est pas suffisant en vertu du *Plan* pour donner ouverture à un recours en faveur des bénéficiaires. En effet, ces derniers avaient l'obligation de les dénoncer par écrit non seulement à l'entrepreneur mais également à l'administrateur ce qu'ils n'ont pas fait.

[56] Les bénéficiaires demandent d'être relevés de ce défaut, en invoquant que l'administrateur lui-même aurait passé à certains délais prévus au *Plan*, mettant par exemple quelque 150 jours avant de procéder à la visite des lieux suite à leur dénonciation du 21 décembre, ce qui excéderait largement le délai prévu à l'article 18 du *Plan*.

[57] Les clauses 10.3 et 10.4 [précitées] du *Plan* prévoient qu'un bénéficiaire, victime de malfaçons non apparentes ou de vices cachés, les dénonce par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur dans un délai n'excédant pas 6 mois de leur découverte. Voici ce qu'écrivent au sujet de ce délai les auteurs Gilles Doyon et Serge Crochetière dans leur ouvrage *Le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté* [précité] : [pages 47-48]

Lorsque le bénéficiaire découvre une malfaçon sur son bâtiment, il doit alors respecter deux conditions imposées par le paragraphe 3 pour conserver son droit à la garantie. Il

doit d'abord dénoncer la malfaçon par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur du plan. En outre, cette dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la malfaçon.

Cette dernière stipulation comporte en elle-même deux conséquences. D'une part, le délai de dénonciation doit d'abord et avant tout être raisonnable et peut en conséquence, pour demeurer raisonnable au regard des circonstances du dossier, être jugé plus court que le délai maximal de 6 mois prévu au Règlement. D'autre part, dans l'éventualité où le bénéficiaire, quoi qu'à l'intérieur de la première année suivant la réception, dénoncerait la malfaçon après le délai maximal de 6 mois de la découverte, il perdrait (sous réserve de la preuve évidemment) son droit à la garantie, alors même que sa période de garantie d'un an ne serait pas expirée.

[58] Avec égards, le Tribunal n'est pas à loisir de passer outre à cette exigence du *Plan* ni de relever un bénéficiaire du défaut de s'y être conformé.

[59] Pour ces raisons, ces réclamations sont donc rejetées.

IV- CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[60] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations concernant le point 4 de la décision du 26 mai ainsi que les points 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 de la décision du 12 juin 2006 sont rejetées.

[61] La réclamation concernant le point 2 de la décision du 26 mai est accueillie en partie.

J'ordonne en conséquence à l'entrepreneur de se conformer à la décision de l'administrateur rendue le 1^{er} août 2005, i.e. d'effectuer toutes les retouches et correctifs nécessaires au plâtre de manière à rendre les surfaces conformes et d'effectuer toutes les retouches de peinture requises en s'assurant de réduire au minimum les différences de teintes et texture entre les surfaces repeintes et celles qui leur sont adjacentes et cela uniquement dans les pièces suivantes : la dinette, la cuisine, la salle à dîner y compris son plafond ainsi que les deux salles de toilette de l'étage visitées au cours de l'audience.

[62] J'ordonne en outre à l'entrepreneur de procéder à ces travaux dans les 60 jours de la réception des présentes à un moment à convenir avec le bénéficiaire et à défaut de l'être dans ce délai qu'il y soit procédé par l'administrateur en conformité du *Plan*.

[63] Finalement, je déclare, conformément aux dispositions de l'article 123 du *Plan* que les coûts des présentes seront à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 26 décembre 2006

Johanne Despatis, avocate
Arbitre