

**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 : 2007-19-004  
APCHQ : 055278-1

---

ENTRE :

MICHELINE MAZZA ET RICARDO GRIECO

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

EDIL NORD INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour les bénéficiaires

Monsieur Ricardo Grieco assisté de :

Mme Micheline Mazza

M. Alain Corbeil

Pour l'administrateur

M<sup>e</sup> Luc Séguin assisté de :

M. Michel Hamel

Pour l'entrepreneur

M. Carmelo Palumbo (pour une partie de l'audience)

Date de l'audience

18 juin 2007

Lieu de l'audience

Laval

Date de la sentence

7 août 2007

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0704-8268-GAMM  
SA-8031

## **INTRODUCTION**

[1] Madame Micheline Mazza et monsieur Ricardo Grieco, 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* », une décision rendue le 14 mars 2007 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur.

[2] En substance, les bénéficiaires contestent, d'une part, le fait qu'on leur oppose généralement l'irrecevabilité de l'ensemble de leur réclamation et, d'autre part, les constatations de fait de l'inspecteur conciliateur à l'égard de certains éléments de celle-ci.

[3] J'étais initialement saisie de la contestation des points 6 : *Panneau électrique* et 9 : *Fissures à la dalle de béton du garage* de la décision mais les bénéficiaires ont déclaré s'en désister au cours de notre visite des lieux.

[4] Les éléments factuels de la décision toujours en litige sont donc les suivants :

*La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut considérer les points 1 à 18 dans le cadre du contrat de garantie :*

*Les points 1 à 18 qui suivent ont été dénoncés par écrit dans la troisième année de garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes.*

*Conséquemment, l'administrateur doit s'assurer, pour que la garantie s'applique, que le critère ci-après mentionné soit rencontré :*

- *Les points dénoncés constituent-ils des vices cachés au sens du contrat de garantie?*

*En d'autres termes, le vice doit être caché, doit précéder la vente, être inconnu de l'acheteur et avoir une certaine gravité, à savoir rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer tellement son utilité, que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu.*

*Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, l'administrateur est plutôt d'avis que les situations décrites aux points 1 à 18 ne rencontrent pas ce critère.*

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

1. *Taches sur les vitres de la porte de la chambre principale*

*Nous avons constaté la présence de quelques taches sur les vitres de la porte jardin menant à la chambre principale.*

2. *Travaux de peinture*

*Le bénéficiaire se plaint de la piètre qualité des travaux de peinture, aux endroits suivants :*

- Colonnes décoratives*
- Plinthes de finition*
- Accessoires muraux*

*3. Boiserie de finition*

*Nous avons constaté qu'une boiserie de finition entourant l'escalier au premier plancher était rugueuse.*

*Selon le bénéficiaire, l'entrepreneur aurait peint ladite boiserie, sur de la poussière de bois.*

*4. Porte d'accès à la chambre froide*

*Nous avons constaté que la porte d'accès à la chambre froide n'était pas parfaitement ajustée dans le mur.*

*Les bordures de finition entourant la porte ne sont pas de niveau.*

*5. Fils éclectiques qui pendent au plafond du sous-sol*

*Nous avons constaté que plusieurs fils électriques pendent au plafond du sous-sol, tandis que d'autres son enroulés au tuyau d'eau alimentant le chauffe-eau.*

*Au surplus de la décision précédemment énoncée, concernant les points 1 à 5, nous sommes en présence de situations apparentes qui, contrairement aux exigences du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception.*

*6. [...]*

*7. Peinture au pourtour du thermostat du foyer*

*Nous avons constaté que le thermostat a été déplacé de  $\pm$  ,5 cm sur le côté, laissant apparaître une bande de gypse non peinte.*

*8. Fissures à la dalle de béton du sous-sol*

*Nous avons constaté des fissures de retrait de  $\pm$  2 mm de largeur sur  $\pm$  2 m de longueur à la surface de la dalle de béton du sous-sol.*

*Aucun soulèvement majeur n'a été constaté et le bénéficiaire nous a informé n'avoir jamais constaté d'infiltration d'eau par lesdites fissures.*

*9. [...]*

*10. Plafond inégal à la chambre des maitres*

*Nous avons constaté que le fini du plafond laissait apparaître des jeux d'ombres selon le lieu d'observation.*

*Selon le bénéficiaire, l'aspect du plafond n'est pas le même que lors de la réception du bâtiment.*

*11. Ajustement des portes des chambres*

*Nous avons constaté que les portes des chambres nécessitaient un léger ajustement afin qu'elles puissent aisément s'ouvrir et se fermer.*

*12. Tuiles de céramique brisées au plancher de la cuisine*

*Nous avons constaté qu'environ six tuiles de céramique étaient brisées au plancher de la cuisine, devant le comptoir.*

*Aucun indice ne permet de croire que les tuiles ont été fissurées à la suite d'un mouvement de la structure.*

*13. Écoulement d'eau à l'intérieur du foyer de la chambre principale*

*Le bénéficiaire nous a informé avoir entendu de l'eau s'égoutter à l'intérieur du foyer, à deux occasions, l'été dernier.*

*L'entrepreneur aurait fait vérifier la cheminée et les solins par son sous-traitant, lequel aurait effectué des correctifs mineurs.*

*Depuis, aucun écoulement d'eau n'a été constaté.*

*14. Joint de rupture vertical*

*Nous avons constaté que l'entrepreneur avait procédé à des correctifs au joint de rupture vertical entre les briques et les pierres, du côté droit du bâtiment.*

*À la suite de ces correctifs, des fissures sont apparues dans le mortier, de chaque côté du joint.*

*15. Fissuration verticale au fini intérieur du garage*

*Nous avons constaté une fissure de  $\pm 1$  mm de largeur sur toute la hauteur du mur intérieur du garage.*

*16. Boiserie de finition-couvre-joint*

*Nous avons constaté qu'un couvre joint vertical extérieur entourant la porte de la chambre secondaire était décollé du mur.*

*17. Condensation sur les fenêtres de la chambre principale ainsi qu'à la fenêtre ovale*

*Quoiqu'il en soit, le bénéficiaire nous a mentionné qu'il y avait très peu de condensation cet hiver, la situation semblant s'amenuiser à chaque année.*

*Nous avons noté que d'épais rideaux recouvraient l'ensemble des fenêtres de la chambre, limitant beaucoup la circulation d'air à la surface des fenêtres et provoquant de la condensation.*

*De plus, des stores opaques étaient abaissés sur une grande partie des fenêtres.*

*18. Fissures aux finis du plafond de la chambre principale*

*Nous avons constaté de légères fissures au plafond de la chambre principale, à la jonction de la tourelle.*

*Également, il est mentionné au contrat de garantie que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues [sic] de la garantie.*

*Or, en ce qui concerne le point 18 qui suit, nous sommes effectivement en présence de fissures et de rétrécissements attribuables au comportement normale lors du séchage des matériaux.*

19. *Infiltration d'eau au plafond de la chambre secondaire no. 2*

*Le bénéficiaire nous a informé que la première infiltration d'eau s'est produite vers l'été 2005, situation pour laquelle l'entrepreneur est intervenu. Cependant, une nouvelle infiltration d'eau a eu lieu, situation pour laquelle l'entrepreneur est à nouveau intervenu, en novembre 2006.*

*La situation semble définitivement réglée. Toutefois, nonobstant la décision de l'administrateur et sans admission de responsabilité, l'entrepreneur s'est engagé à réparer les finis endommagés au plafond de la chambre et à remettre une fois complété, les lieux à leur état d'origine.*

*Cette décision n'implique toutefois en aucun cas la responsabilité de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.*

20. *Frimas au pourtour de la porte jardin de la chambre principale*

*L'entrepreneur nous a informé avoir effectué des travaux correctifs au mois de mai 2006, lesquels ont consisté à :*

- Remplacement des coupe-froid au pourtour de la porte.*
- Isolation au pourtour du cadre de la porte*

*[...]*

*Malgré ces travaux, le bénéficiaire se plaint du plancher froid devant la porte, et des ouvertures entre les planches de bois franc au bas de la porte, lesquelles seraient provoquées par l'écoulement d'eau.*

*Au surplus de la décision précédemment énoncée, concernant les points 14 à 20, il est mentionné au contrat de garantie que 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 manifestations.*

*Dans le cas présent, les situations dénoncées par écrit à l'administrateur en date du 16 octobre 2006, alors que le bénéficiaire déclare avoir constaté les premières manifestations en décembre 2003 pour les points 14 à 17 et 20, en décembre 2004 pour le point 18 et vers le mois de juillet [2005 pour le point 19]. Définitivement, ces délais ne peuvent être considérés comme raisonnables.*

*Les points 21 et 22 qui suivent furent dénoncés verbalement dans la quatrième année de garantie, soit après l'échéance des garanties relatives aux malfaçons non apparentes et aux vices cachés. Bref, ces points furent dénoncés sur place, au moment de notre inspection.*

*En accord avec les parties, l'administrateur statuera sur ces points.*

*Premièrement, l'administrateur doit s'assurer, pour que la garantie s'applique, que le critère ci-après mentionné soit rencontré :*

- Les points dénoncés constituent-ils des vices majeurs au sens du contrat de garantie?*

*En d'autres termes, y a-t-il perte de l'ouvrage résultant d'un vice de conception, de construction ou de réalisation ou encore, d'un vice du sol?*

*Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, l'administrateur est plutôt d'avis que les situations décrites aux points 21 et 22 ne rencontrent pas ce critère.*

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

*21. Soulèvement d'une latte à la chambre principale*

*Nous avons constaté qu'une latte du plancher de bois franc était mal fixée à la sous-structure du plancher.*

*Le bénéficiaire prétend que la planche s'est soulevée à la suite d'un écoulement d'eau à la surface du plancher.*

*La planche est située vers le centre [de] la pièce. À notre avis, le soulèvement de ladite planche n'a aucun lien avec un écoulement d'eau.*

*22. Infiltration d'eau au plafond du garage.*

*Nous avons constaté la présence de cernes au plafond du garage, à deux endroits différents, soit :*

- Au centre de la poutre du plafond.*
- Du côté gauche, à la jonction du mur vers l'avant du garage.*

*Le bénéficiaire nous a informé que de l'eau s'est infiltrée une seule fois, l'été dernier, lors de fortes pluies, d'où les cernes.*

## **LES FAITS**

[5] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur résidence située au 3405 avenue des Ambassadeurs à Laval le 15 novembre 2003. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par Edil Nord inc., l'entrepreneur.

[6] Le document en question est intitulé *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment*. Les bénéficiaires y déclarent accepter le bâtiment sans réserve et n'y mentionnent aucun élément de l'immeuble à parachever ni à vérifier.

[7] Monsieur Grieco affirme avoir, dans les jours et les mois suivants, dénoncé à l'entrepreneur une série de problèmes, au fur et à mesure qu'il les constatait, mais sans jamais toutefois en aviser l'administrateur. Selon monsieur Grieco, l'entrepreneur s'engageait à chaque occasion à corriger le problème mais il n'a pas respecté ses engagements soit en ne donnant pas

suite à ses promesses de procéder aux correctifs demandés, soit en ne le faisant pas à sa satisfaction.

[8] Les bénéficiaires insatisfaits transmettent le 16 octobre 2006 la lettre suivante à l'entrepreneur, lettre dont ils communiquent une copie à l'administrateur :

*As you are aware that you, Carmelo Palumbo, were the sole contractor of my present home [...]. I moved into this Dream home of mine along with my family on November 14, 2003.*

*Starting November 15, 2003 I started noticing defects in this home of mine that I payed well over \$ 600 000 including extras that I had requested for the construction of this home. All these defects were reparable so I did not panic but I repeatedly requested that they be done as soon as possible and the promises were delivered but never granted I never wanted to find myself in the situation that I am in now. I have been patient and I now realize that I should not ve the one to chase my contractor around but I do realize that the only reason why some minor reparations were done was because of my chase for my own satisfaction. After a while of chasing and requesting you feel that your need for reparation is known but it just being ignored. I have been naïve, it has been two and a half year that I have not felt complete and satisfied with my purchase and this leaves me no choice but to take this matter further than our own hands.*

*Attached please find a list along with pictures of defects that need to be repaired and to conclude that if they were taken care of upon first request many of the following repairs would never have needed to be done because caused by delay of original defects.*

[...]

*In conclusion, I would like to state that I received the key to my new home at 9pm on November 13, 2003 this was one night prior to moving in at 8:30am November 14<sup>th</sup>, 2003. This did not give me enough time for a full inspection prior to my move. And this is the reason why we find ourselves here today. Had all these been taken care of prior to my move we would not be here. In normal circumstances a person should have all aspects of their home fixed before they move into a new home but unfortunately I was delivered a promise that all the problems would be taken care of within months. I had to watch the construction of three homes with you as a contractor on my street including the construction of one home that was identical to mine and here I still stand with your promises not fulfilled. I feel cheated and would like to state that I payed you every penny I owed you now I expect my moneys worth.*

[9] Par la suite, monsieur Michel Hamel, inspecteur conciliateur au service de l'administrateur, procède à une visite des lieux le 27 février 2007 en vue de vérifier ce qui en est des problèmes dénoncés. Il fait rapport le 14 mars suivant, rapport dont l'essentiel pertinent à nos fins est reproduit plus haut. Il y soulève entre autre la tardivité de la dénonciation à l'administrateur.

[10] Relativement au temps écoulé avant leur dénonciation à l'administrateur des points 1 à 20 du rapport litige, les bénéficiaires reconnaissent ne pas avoir agi dans le délai de six mois prescrit par le *Plan*. Ils disent, d'une part, ne pas avoir été familiers avec ces délais et, d'autre part, avoir fait confiance à l'entrepreneur.

[11] En pratique, les bénéficiaires demandent que le délai du *Plan* soit à toutes fins utiles ignoré, i.e. mis de côté, plus particulièrement à l'égard des points en litige où l'entrepreneur aurait en quelque sorte reconnu sa responsabilité et serait intervenu à des fins correctives fût-ce de manière insatisfaisante.

[12] Les bénéficiaires ont cité à titre de témoin expert, monsieur Alain Corbeil, inspecteur en bâtiment qui a procédé à une visite des lieux et produit un rapport écrit le 7 juin 2007. J'ai également entendu le témoignage de l'inspecteur conciliateur Hamel au sujet des éléments de son rapport qui sont en litige. Selon ce dernier, certaines réclamations concernent des problèmes de malfaçons apparentes ou inapparentes suivant les cas, mais aucun ne concernerait des problèmes de vices cachés. Selon monsieur Hamel, quelle que soit la façon de qualifier les réclamations, la question de délais leur est fatale dans toutes les hypothèses.

[13] Monsieur Carmelo Palumbo, représentant de l'entrepreneur, a également témoigné à l'égard de certains éléments matériels. En résumé, là où les points de vue de messieurs Hamel et Corbeil semblaient concorder, monsieur Palumbo s'est généralement contenté de nier l'existence même de problèmes. Pour les autres, où messieurs Hamel et Corbeil divergeaient, monsieur Palumbo a dit s'en remettre au point de vue de monsieur Hamel.

[14] Quoi qu'il en soit, monsieur Palumbo n'a assisté qu'à une partie de l'audience ayant choisi de quitter avant la fin, départ inexpliqué plutôt mal accueilli par les bénéficiaires et les représentants de l'administrateur.

[15] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve matériels présentés à l'égard des points en litige.

Point 1 : Taches sur les vitres de la porte de la chambre principale; point 2 : Travaux de peinture; point 3 : Boiserie de finition; point 4 : Porte d'accès à la chambre froide; point 5 : Fils électriques qui pendent au plafond du sous-sol; point 7 : Peinture au pourtour du thermostat du foyer

[16] La visite des lieux m'a permis de constater de visu les problèmes dénoncés, problèmes dont personne ne conteste le bien fondé, le travail ayant été mal fait et le résultat étant inacceptable. Il n'est pas contesté non plus qu'il s'agit là de malfaçons apparentes au sens du *Plan*.

[17] Plus particulièrement concernant le point 5, monsieur Corbeil ajoute que l'état du filage viole le *Code national du bâtiment* qui exige que tout filage soit retenu. Son témoignage à ce sujet n'est aucunement contredit.

Point 8 : Fissures à la dalle de béton du sous-sol

[18] Monsieur Grieco dit avoir constaté l'apparition de ces fissures dans l'année suivant la réception mais est incapable de préciser si elles ont évolué avec le temps.

[19] Selon le rapport de l'inspecteur conciliateur Hamel, les fissures observées à la dalle de béton du sous-sol sont des fissures de retrait sans rapport avec la structure. Selon monsieur Hamel, elles seraient dues à l'assèchement du béton et sont réparables au moyen d'un calfeutrage.

[20] Au contraire, selon l'expert des bénéficiaires, la nature de ces fissures exclut qu'il s'agisse de simples fissures de retrait. Il écrit au sujet d'une des fissures dans son rapport :

*Au sous-sol, nous constatons une fissure majeure sur la dalle de béton. Cette situation est critique pour les infiltrations d'eau et d'insectes. La dimension et la sévérité de la fissure dépassent largement les fissures dites normales et acceptables (microfissure) que nous retrouvons généralement sur les dalles de béton. Nous en recommandons la correction afin de prévenir les infiltrations d'eau.*

[21] Selon monsieur Corbeil, cette fissure doit être réparée par l'injection d'époxy.

Point 10 : Plafond inégal à la chambre des maitres

[22] La visite des lieux a effectivement permis de constater que le fini du plafond présente effectivement des irrégularités. Selon la preuve, cette situation résulte vraisemblablement du fait que la surface n'avait pas été bien apprêtée avant qu'on y applique une couche de peinture ou encore que les joints y ont été mal tirés.

[23] Le témoignage du bénéficiaire n'est pas contredit à l'effet que ce problème n'était pas visible à la réception de sorte qu'il ne l'a constaté que par la suite. Quoi qu'il en soit, il n'est pas nié qu'il ne s'agit pas là d'un vice caché mais bien d'une malfaçon, un travail mal fait.

Point 11 : Ajustement des portes des chambres

[24] La visite des lieux a effectivement permis de constater que non seulement les portes des chambres ne ferment pas bien mais que ce problème s'étend également à d'autres portes. En fait, pour que leur mécanisme de fermeture s'enclenche, il faut y appliquer une certaine pression. Selon l'expert Corbeil, ces portes nécessitent un ajustement et ont été mal installées.

[25] Selon l'entrepreneur, les portes ferment bien si on leur applique une pression et la situation est tout à fait normale. Monsieur Grieco affirme que ce problème remonte à leur première année dans la maison et n'est aucunement attribuable à l'humidité.

[26] Quoi qu'il en soit, personne n'a prétendu qu'il puisse s'agir d'un vice caché.

Point 12 : Tuiles de céramique brisées au plancher de la cuisine

[27] La visite des lieux a permis de constater que certaines tuiles de céramique du plancher de la cuisine sont brisées. Messieurs Corbeil et Hamel s'entendent pour dire que ce problème est attribuable à la colle utilisée à la pose : soit, qu'on l'a mal étendue, soit en quantité insuffisante, reproches que nie formellement l'entrepreneur qui attribue plutôt le problème à une faute non précisée des bénéficiaires.

[28] Pour leur part, les bénéficiaires nient être de quelque façon responsables de ce problème et sont catégoriques : ils n'ont rien échappé sur ce plancher.

[29] Selon monsieur Grieco, ces bris sont survenus dans l'année suivant la réception.

Point 13 : Écoulement d'eau à l'intérieur du foyer de la chambre principale

[30] Selon monsieur Hamel, ce problème a été corrigé par l'entrepreneur avant même son inspection. Comme l'indique son rapport, les bénéficiaires reconnaissent qu'il n'y a pas eu de nouvel écoulement d'eau depuis l'intervention de l'entrepreneur.

[31] Monsieur Grieco explique à l'audience qu'avant cette intervention, le problème est survenu à deux reprises lors de fortes pluies. Malgré les correctifs apportés, monsieur Grieco demeure inquiet et aimerait être assuré que le problème est bel et bien corrigé de manière définitive.

Point 14 : Joint de rupture vertical

[32] La preuve n'est pas contredite à l'effet que l'entrepreneur a effectivement procédé à des correctifs au joint de rupture vertical entre les briques et les pierres mais que, comme le signale le rapport de monsieur Hamel, des fissures sont apparues dans le mortier à la suite de ces correctifs.

[33] Messieurs Corbeil et Hamel conviennent que le problème se situe au niveau du joint de mortier. Selon le premier, il aurait fallu installer à cet endroit un joint de calfeutrant et non un joint de mortier. Selon le second, l'installation d'un joint de mortier est conforme à la pratique, en outre qu'un joint de calfeutrant à cet endroit n'aurait pas été indiqué. Selon monsieur Hamel, le problème résulte de l'usure normale. Il s'agit tout au plus selon lui d'une simple question d'entretien et non de quelque malfaçon et, encore moins, d'un vice caché au sens du *Plan*.

Point 15 : Fissuration verticale au fini intérieur du garage

[34] La visite des lieux a permis de constater la présence d'une fissure au mur intérieur du garage. Il est admis que celle-ci n'a aucun lien avec celle qui est visible au mur de brique extérieur, fissure qui n'est pas l'objet du présent litige.

Point 16 : Boiserie de finition couvre-joint

[35] La visite des lieux a effectivement permis de constater qu'un couvre-joint vertical extérieur entourant la porte d'une des chambres du deuxième étage est décollé du mur. Il n'est

pas nié que ce problème ne constitue pas un vice caché au sens du *Plan* et qu'il résulte tout au plus d'une mauvaise fixation de la boiserie au moment de son installation. Le problème a été constaté par les bénéficiaires dans l'année suivant la réception, soit en décembre 2003.

Point 17 : Condensation sur les fenêtres de la chambre principale ainsi qu'à la fenêtre ovale.

[36] Pour sa part, monsieur Corbeil attribue le problème à la mauvaise installation des fenêtres. En revanche, monsieur Hamel persiste à dire que ce problème est dû aux rideaux très épais qui recouvrent ces fenêtres. Pour lui, même si ces fenêtres avaient été mal installées et que de l'air froid pénétrait effectivement à l'intérieur, cela n'aurait pas pour conséquence une augmentation du taux d'humidité causant de la condensation. Au contraire, il y aurait plutôt diminution de l'humidité, opinion que ne partage évidemment pas monsieur Corbeil qui prétend le contraire.

[37] Les bénéficiaires affirment avoir constaté ce problème dès leur premier hiver sur place, soit en décembre 2003. Ils ajoutent que leurs rideaux qu'ils laissent ouverts n'ont rien à voir avec ce problème. Ils reconnaissent que le problème de condensation a effectivement diminué depuis le début mais ils affirment qu'il demeure présent.

Point 18 : Fissures au fini du plafond de la chambre principale

[38] La visite des lieux a effectivement permis de constater des fissures au plafond de la chambre principale. Aucune autre preuve particulière n'a été faite à ce sujet.

Point 19 : Infiltration d'eau au plafond de la chambre secondaire no 2

[39] Les bénéficiaires affirment qu'une première infiltration s'est produite à l'été 2005 et suivie d'une intervention correctrice de l'entrepreneur. Une seconde infiltration s'est produite par la suite et l'entrepreneur est à nouveau intervenu, en novembre 2006. Aucune autre infiltration n'est survenue par la suite.

[40] Selon ma compréhension des choses, au moment de l'inspection de monsieur Hamel le litige ne semblait plus porter sur l'existence ou non d'une déficience à ce plafond mais avoir plutôt trait à la seule question de la remise en état du plafond après les interventions correctrices de l'entrepreneur. Selon le rapport de monsieur Hamel, *l'entrepreneur s'est engagé à réparer les*

*finis endommagés au plafond de la chambre et à remettre une fois complété, les lieux à leur état d'origine.*

[41] Toutefois, monsieur Corbeil dont le mandat est subséquent à l'inspection de monsieur Hamel, les interventions correctrices de l'entrepreneur n'ont pas entièrement corrigé le problème et la remise en état des lieux nécessitera plus qu'une simple réparation du plafond. Il écrit dans son rapport :

*Nous avons constaté que des infiltrations d'eau se produisent dans l'entre toit au-dessus de la chambre d'enfant (fils). Une ouverture est apparente au plafond de la chambre. La peinture est boursouflée. Nous avons effectué une lecture dans le fini de gypse du plafond à l'aide d'un hygromètre. Il s'est avéré que le taux d'humidité était de l'ordre de 75 % à cet endroit. La normale pour cette période de l'année est de l'ordre de 20% maximum. Nous constatons la présence de moisissure et de champignons de surface sous la peinture.*

*Dans l'entre toit, nous constatons que l'isolant en natte et soufflé est humide et trempé. Au-dessus de cet espace, un évent de plomberie est présent. Sous l'isolation, nous constatons la présence de formation de champignons et de tâches d'humidité. Cette situation est à risque pour les occupants.*

*A l'extérieur, nous constatons que la sortie de l'évent sur la toiture ne comporte pas de contre solin tel que l'exigent les codes en vigueur, les règles de l'Art et les spécifications de manufacturiers. Il est évident que des infiltrations d'eau se produisent à cet endroit et que les dommages encourus ainsi que les risques de contamination et de santé sont reliés au manque de l'évent de plomberie.*

*Nous recommandons l'installation d'un solin et contre solin sur la toiture ainsi que le remplacement du gypse du plafond, du pare vapeur, de l'isolation sur une surface de 16 pi 2, l'entrepreneur doit s'assurer que le pare vapeur ait des joints chevauchés et scellés.*

*Dans l'entre toit, nous constatons que le contre plaqué est brisé et non continue, (avant droit). Il nous est possible de voir la lumière extérieure. Cette situation est à risque pour les infiltrations d'eau lors de pluies abondantes et de grands vents. Nous recommandons l'installation d'un support sur le pontage et de calfeutrer le solin par l'extérieur.*

[42] A l'audience, monsieur Hamel s'est dit en parfait accord avec les constatations matérielles de monsieur Corbeil. Toutefois, selon lui, étant donné que la réclamation des bénéficiaires est tardive, l'administrateur refuse d'intervenir.

[43] Pour sa part l'entrepreneur, malgré les constatations de messieurs Corbeil et Hamel, déclare que seule serait justifiée la réparation du fini du plafond.

Point 20 : Frimas au pourtour de la porte jardin de la chambre principale

[44] Le rapport de monsieur Corbeil décrit ce problème de la façon suivante :

*Le propriétaire nous démontre, à l'aide de photos prises en période hivernale, qu'au niveau du plancher à l'avant de la porte double extérieure au-dessus de l'entrée principale, qu'il y a formation de glace sur le plancher et sur les moulures du seuil. Cette situation est causée par le manque d'isolation et d'étanchéité à l'air de la lisse de pourtour. De plus, ce phénomène se produit dans la tourelle située toujours dans la chambre des maîtres. Nous en recommandons la correction afin de respecter les normes du Code national du Bâtiment sur l'étanchéité à l'air dans un bâtiment section isolation. 9.26.*

[45] Alors que l'entrepreneur affirme avoir corrigé la situation au mois de mai 2006, le bénéficiaire qui reconnaît par ailleurs avoir constaté ce problème dès décembre 2003, soutient que les correctifs apportés sont insuffisants et que le plancher demeure froid.

Point 21 : Soulèvement d'une latte à la chambre principale et point 22 : Infiltration d'eau au plafond du garage.

[46] Ces deux points n'ont été dénoncés à l'administrateur qu'au moment de l'inspection de monsieur Hamel en février 2007. La visite des lieux a effectivement permis de constater le soulèvement d'une latte du plancher de bois franc de la chambre principale, latte mal fixée à la sous-structure du plancher. Nous avons également constaté la présence de cernes au plafond du garage, résultat selon la preuve non contredite, d'une infiltration d'eau survenue lors de fortes pluies à l'été 2006. Aucune autre preuve particulière n'a été faite à ce sujet.

**ANALYSE ET DÉCISION**

[47] Le litige porte sur le bien fondé de la décision rendue par l'administrateur le 14 mars 2007. Cette décision est en deux volets, l'un proprement juridique et l'autre, factuel. Je traiterai d'abord des questions proprement juridiques puisqu'elles visent la recevabilité même du recours.

[48] De manière générale, l'administrateur rejette les réclamations des bénéficiaires au motif qu'elles ne sont pas juridiquement couvertes par le *Plan* faute d'avoir été entreprises en conformité des exigences du *Plan*. Qu'en est-il?

[49] 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.

[50] Ainsi, en vertu du *Plan*, l'administrateur se doit d'exécuter au profit de l'acquéreur d'une propriété les obligations de l'entrepreneur envers celui-ci résultant notamment du contrat de vente, si celui-ci ne s'en acquitte pas, le tout à l'intérieur des limites et suivant les paramètres définis au *Plan*.

[51] C'est à l'intérieur des paramètres prescrits au *Plan* que l'arbitre peut agir. Cela n'écarte évidemment pas que d'autres recours puissent être institués pour des réclamations qui ne seraient pas couvertes par le *Plan* mais il reste que la compétence de l'arbitre en l'espèce se limite essentiellement à assurer que la garantie offerte par le *Plan* soit respectée.

[52] Toute réclamation exercée en vertu du *Plan est* assujettie à certaines règles.

[53] Le premier paragraphe de 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;*

- 5- *la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

[54] Il ressort de ce qui précède que l'existence d'une malfaçon, apparente ou non, ou d'un vice caché, n'est pas suffisante à elle seule pour ouvrir droit à un recours en faveur d'un bénéficiaire. Il faut aussi que le problème soit dénoncé, à l'administrateur et à l'entrepreneur, et dans les délais prescrits.

[55] Concernant les malfaçons apparentes au moment de la réception du bâtiment, le second alinéa de la clause 10 du *Plan* exige que celles-ci soient dénoncées, par écrit, au moment même de la réception du bâtiment, ou dans les trois jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore emménagé. Le formulaire prescrit à cette fin par l'administrateur doit alors être complété et signé par les bénéficiaires et l'entrepreneur.

[56] Selon la preuve présentée en l'espèce, un formulaire de réception a bel et bien été signé par les intéressés au moment de la réception du bâtiment mais il ne comporte la mention d'aucun problème apparent qui aurait nécessité d'être corrigé ou complété. Par conséquent, tout recours des bénéficiaires relativement à un problème qui aurait été apparent à la réception du bâtiment doit donc être rejeté parce que dénoncé hors délai et donc prescrit. Or, c'est le cas des réclamations relatives aux points 1 à 5 qui concernent des malfaçons apparentes.

[57] Qu'en est-il des autres points en litige ?

[58] Si l'on devait considérer pour fins d'analyse que certains ou la totalité des problèmes dénoncés visés aux points 6 à 22 concernent des malfaçons non apparentes à la réception et donc qui n'auraient pas dû être dénoncées dès la réception, il pourrait s'agir de problèmes visés par la garantie contre les malfaçons non apparentes. Cette notion est définie à la clause 10 (3) du *Plan*. Or, même dans cette hypothèse, il nous faudrait quand même conclure au rejet, là aussi parce que ces réclamations sont tardives et hors délai.

[59] En effet, la garantie contre les malfaçons non apparentes vise celles découvertes dans l'année suivant la réception et dénoncées, par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai n'excédant pas 6 mois de la découverte. Comme on le voit, cette garantie est rigoureusement limitée dans le temps.

[60] En l'espèce, on sait que la dénonciation concernant les points 1 à 20 a été faite en octobre 2006 et celle concernant les point 21 et 22 en février 2007. Ainsi, les premiers 20 cas ont été dénoncés près de trois ans après la réception du bâtiment et pour les deux derniers plus de trois ans après la réception.

[61] Comme on le voit, même si on les considérait toutes comme relatives à des malfaçons inapparentes, les réclamations portant sur les points 6 à 22 ne pourraient pas davantage être accueillies encore parce que tardives.

[62] Dernière hypothèse : qu'en serait-il si l'on devait plutôt considérer l'ensemble des réclamations comme fondées sur la garantie contre les vices cachés (clause 10 (4) du *Plan*)?

[63] Un tel vice pour être visé par le *Plan* doit avoir été découvert dans les trois ans suivant la réception. Il doit ensuite être dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable n'excédant pas 6 mois de sa découverte.

[64] Or même si, pour les fins d'analyse, je considérais que l'un ou l'autre ou l'ensemble des points en litige concerneraient des vices cachés, ce qu'il n'est pas nécessaire de décider ici, le recours des bénéficiaires devrait quand même être rejeté pour tardivité.

[65] En effet, malheureusement pour eux, même dans cette hypothèse, les bénéficiaires avaient l'obligation de dénoncer pareil vice dans la manière et dans un délai prescrit; ce qu'ils n'ont pas fait.

[66] En l'espèce, la preuve révèle que les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur certains des problèmes au fur et à mesure de leur découverte. Ils n'en ont toutefois pas, de leur propre aveu, avisé l'administrateur avant 2006. Suivant la preuve, les bénéficiaires écrivent à l'entrepreneur le 16 octobre 2006, énumérant à cette occasion certaines questions précédemment dénoncées auprès de lui. Ils transmettent alors pour la première fois un écrit à l'administrateur à

qui ils communiquent une copie de leur lettre à l'entrepreneur. Ainsi, ces problèmes ne sont donc dénoncés à l'administrateur pour la première fois que le 16 octobre 2006.

[67] A l'évidence, la dénonciation à l'administrateur n'a pas été faite dans les six mois de la découverte des problèmes dénoncés. En effet, même en prenant pour acquis qu'ils se seraient agi de vices cachés, on constate que la découverte de certains remonte à la première année suivant la réception, donc à 2003-2004, celle des autres se situe entre décembre 2004 et juillet 2005. De la sorte, aucun sauf ce que je dirai plus loin au sujet des points 21 et 22 n'a donc été dénoncé à l'administrateur dans les six mois de sa découverte, ce qu'ont d'ailleurs reconnu les bénéficiaires.

[68] La raison d'être de dispositions exigeant que des dénonciations soient faites selon une certaine forme et dans des délais préfixes, est de permettre, notamment à l'administrateur qui s'est engagé à cautionner certaines obligations de l'entrepreneur, de prévenir une dégradation plus grande du bien en lui fournissant l'occasion d'agir rapidement s'il le désire. Or, selon le *Plan*, le fait que l'entrepreneur convienne à un moment donné auprès du bénéficiaire qu'il y a problème dont il convient de s'occuper ne dispense pas ce dernier de l'obligation d'aviser directement l'administrateur des problèmes susceptibles d'être couverts par le *Plan*, et cela à l'intérieur du délai stipulé de six mois.

[69] En l'espèce, hormis le fait de s'en être remis à l'entrepreneur, les bénéficiaires n'ont à l'examen présenté aucun fait démontrant qu'ils aient agi avec diligence auprès de l'administrateur, ils n'ont pas non plus présenté d'argument susceptible de me permettre de raisonnablement les relever de ce défaut. Le *Plan* est explicite : un avis, écrit, doit être donné à l'entrepreneur, et un tel avis écrit doit-il aussi être donné à l'administrateur.

[70] En définitive, quelle que soit la façon dont on les qualifie, les réclamations relatives aux points 6 à 20 des bénéficiaires n'ont pas été engagées en conformité du *Plan* de sorte que je n'ai guère le choix que de conclure à leur rejet.

[71] Il est vrai, selon la preuve, que les points 21 et 22 ont été dénoncés en février 2007 lors de l'inspection de monsieur Hamel. Personne n'a soutenu que le délai écoulé entre leur découverte et leur dénonciation excède six mois.

[72] Cela signifie que ces problèmes auraient été découverts après l'expiration de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes mais possiblement avant l'expiration de la garantie portant sur les vices cachés ou les vices de construction. Qu'en serait-il s'il s'agissait de vices cachés ou de vices de construction ?

[73] Dans cette hypothèse, les bénéficiaires avaient le fardeau de démontrer qu'il s'agissait bel et bien de vices cachés ou encore de vices de construction, i.e. un défaut affectant la solidité et la stabilité de l'immeuble. Or, l'examen de la preuve révèle que les bénéficiaires ne se sont pas déchargés de cette obligation.

[74] Pour toutes ces raisons, le moyen d'irrecevabilité est accueilli de sorte que l'ensemble des réclamations des bénéficiaires doivent être rejetées faute d'avoir été présentées en conformité du *Plan*.

[75] Cela dit, ma visite des lieux et l'audience m'ont permis de prendre connaissance de la preuve matérielle présentée au soutien de la demande des bénéficiaires. Force est de constater que certains, la majorité sans doute, des points en litige concernent des problèmes qui s'ils avaient été dénoncés à temps, auraient pu être corrigés en conformité du *Plan*. A cet égard, les propos de l'arbitre Gilles Lavoie dans *Dufour et Rénovations René Gauthier inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 23 février 2007, s'appliquent ici avec les adaptations nécessaires :

*Dans ce cadre, même s'il est très difficile d'avoir à rejeter une demande d'arbitrage alors que manifestement la preuve au mérite démontre clairement que les réparations qui devaient être effectuées n'ont jamais respecté les règles de l'art car elles n'ont jamais corrigé les défauts initiaux, force est de constater, après analyse du Règlement qui est clair et impératif sur ces questions et de toute la jurisprudence applicable à des affaires impliquant le respect des dits délais, qu'il s'agit de délais formels qu'il n'est tout simplement pas possible d'ignorer ou de contourner en invoquant l'équité.*

*Ici, la responsabilité première du bénéficiaire était d'invoquer ses droits à l'intérieur des délais du Règlement et durant la période de validité de la Garantie. En attendant jusqu'au printemps 2006 pour agir, il a agi hors délai et hors de la période ou la Garantie pouvait valablement être invoquée. La plainte doit être rejetée.*

*Dans ces circonstances, le bénéficiaire, devra examiner ou faire examiner par un conseiller apte à le renseigner adéquatement si ses droits ne peuvent pas être*

*invoqués dans le cadre de ses droits réguliers qui sont prévus au Code civil étant entendu que le contrat de construction tient l'entrepreneur à une obligation de résultat.*

### **CONCLUSIONS ET DISPOSITIF**

[76] Pour toutes les raisons qui précèdent, les réclamations sont rejetées.

[77] En conformité de l'article 123 du *Plan*, je départage les coûts d'arbitrage selon les proportions suivantes : 95 % à être défrayés par l'administrateur et 5 % par les bénéficiaires.

[78] L'article 124 du *Plan* ne m'y autorisant pas, je rejette la réclamation des bénéficiaires concernant le remboursement des frais d'expertise.

Montréal, le 7 août 2007

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre

Adjudex inc.  
0704-8268-GAMM  
SA-8031