

**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 : 2007-12-014
 APCHQ : 098547-1 (07-282ES)

ENTRE :

ANDRÉE BÉLISLE ET GILLES BÉLISLE

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

LES HABITATIONS GAUVIN-HOGUE INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires

M. Gilles Bélisle assisté de :
Mme Andrée Bélisle.

Pour l'administrateur

M^e Élie Sawaya assisté de :
M. Yvan Mireault.

Pour l'entrepreneur

M. Marc Gauvin assisté de :
M. Alain Hogue.

Réception de la dernière correspondance

5 février 2008

Dernière conférence téléphonique

9 avril 2008

Date de la sentence

14 avril 2008

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0711-8284-GAMM
SA-8039

INTRODUCTION

[1] Madame et monsieur Andrée et Gilles Bélisle, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, les éléments suivants de la décision rendue le 11 septembre 2007 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur :

« [...]

Réception du bâtiment : Le 15 décembre 2005

Réclamations écrites : Les 8 décembre 2006 et 12 juin 2007

Inspection : Le 21 août 2007

[...]

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut considérer les points 10 à 41 dans le cadre du contrat de garantie :

[...]

13. Mur de fondation du sous-sol, du côté garage, non isolé

Les bénéficiaires dénoncent que le mur du sous-sol adossé au garage n'est pas isolé.

En fait, ce mur est contigu au sol situé sous le garage, Ce dernier étant isolé et chauffé, l'entrepreneur a isolé que les extrémités du mur du sous-sol, joignant les autres murs extérieurs.

[...]

15. Plancher du garage non isolé

Les bénéficiaires dénoncent que la dalle de béton composant le plancher du garage est insuffisamment isolée et qu'il n'y a aucun pare-vapeur en-dessous.

L'entrepreneur affirme pour sa part avoir installé un isolant rigide au périmètre du plancher, et ce, sur une profondeur de 2 pi., et qu'il n'y a aucune obligation de protéger contre l'humidité, les planchers des garages.

16. Appareil de chauffage encastré au mur de la salle de bain secondaire de l'étage non conforme

Bien que les bénéficiaires précisent que la capacité chauffante du ventilateur soit suffisante, ces derniers dénoncent le fait que lorsque l'appareil de chauffage n'est pas en fonction, ils ressentent une circulation d'air frais au devant de celui-ci.

17. Sortie de sècheuse extérieure non conforme

Les bénéficiaires précisent en fait qu'ils souhaitent que l'humidité évacuée par le conduit jusqu'à l'extérieur, ne remonte pas dans l'entretoit.

Ils soulignent ne pas avoir observé de détérioration de quelque matériau que ce soit qui pourrait être associée à ce phénomène.

[...]

22. Prises électriques extérieures mal fixées et celle du patio non fonctionnelle.

[...]

29. Revêtement mural extérieur en vinyle mal agrafé

Les bénéficiaires dénoncent entendre du bruit lorsqu'il vente, lequel proviendrait de l'extérieur.

Ce phénomène serait présent depuis le tout premier hiver, soit peu de temps après l'occupation des lieux.

Or, 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.

Selon nos constatations, les points 10 à 29 qui précèdent ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes, laquelle est d'une année suivant la réception du bâtiment.

Conséquemment, la garantie applicable à la suite de la première année porte sur les vices cachés. Afin qu'elle s'applique dans le présent cas, les critères suivants doivent tous être rencontrés, à savoir :

- *le vice doit être caché;*
- *il doit précéder la vente;*
- *il doit être inconnu de l'acheteur;*
- *il doit posséder 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 10 à 29 ne rencontrent pas tous ces critères.

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

[...]

32. Vis visibles aux différentes surfaces intérieures de gypses

Les bénéficiaires soulignent avoir observé, peu de temps après la prise de possession (2 à 3 mois), que certains vis avaient tendance à créer des boursouflures à la surface de gypse, à plusieurs endroits.

Bien que la situation ait été constatée vers les mois de février mars 2006, elle fut dénoncée que le 8 décembre 2006.

[...]

Concernant les points 31 à 33, 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.

Définitivement, les délais de dénonciation ne peuvent être considérés comme raisonnables et par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ces points.

[...]

35. Joints du parement de maçonnerie à réparer en façade

Les bénéficiaires dénoncent que malgré que l'entrepreneur ait procédé, à l'été 2006, à une réparation de l'ensemble des joints de la maçonnerie, des fissures sont réapparues, peu de temps après.

[...]

Or, en ce qui concerne les points 34 à 36 qui précèdent, nous sommes effectivement en présence de fissures et de rétrécissements attribuables au comportement normal lors du séchage des matériaux.

[2] Initialement, j'étais saisie de la contestation du point 19 *Calfeutrage fendu au seuil de la porte-patio*. Ce point a été réglé entre les parties. En effet, monsieur Marc Gauvin, représentant de Les Habitations Gauvin-Hogue, l'entrepreneur, s'est engagé au cours de l'audience à installer un *corderon* le plus petit possible, pour ensuite tirer un joint de latex afin de camoufler le calfeutrage fendu et ce, dans les 30 jours de la réception de la présente sentence. Pour leur part, les bénéficiaires se sont dit satisfaits de cette solution et ont convenu de prendre en charge la finition de la peinture requise à la suite de ces correctifs. Je donnerai acte de ce règlement dans mes conclusions.

[3] J'étais également saisie de la contestation du point 24 *Chantepleures présentes au bas du parement de maçonnerie non conformes*. Toutefois, monsieur Marc Gauvin a déclaré en cours d'audience à la satisfaction des bénéficiaires qu'il allait effectuer les travaux de correction nécessaires, i.e. retirer l'excédent de mortier qui obstrue toujours ces chantepleures et ce, dans les 30 jours de la réception de la présente sentence. Je n'ai donc pas eu à me pencher sur la question et je donnerai acte de cet accord dans mes conclusions.

[4] Finalement, j'étais aussi saisie de la contestation du point 31 *Accumulation de neige au grenier du garage*. Il fut toutefois convenu lors de l'audience du 16 janvier dernier, que j'allais

suspendre mon délibéré à ce sujet afin de permettre aux bénéficiaires et à l'entrepreneur d'entreprendre des pourparlers en vue de convenir d'une solution à l'amiable relativement à ce point. Le 9 avril 2008, dans le cadre d'une conférence téléphonique que je présidais, une entente est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur selon laquelle l'entrepreneur effectuera les travaux correctifs nécessaires d'ici le 15 juin 2008 de manière à éviter que dans l'avenir la neige ne s'accumule dans le grenier du garage. Il fut également convenu que l'entrepreneur allait faire faire les vérifications nécessaires afin de s'assurer que la laine minérale installée là n'avait pas à être remplacée, et à le faire, le cas échéant. Je n'ai donc pas à me pencher plus amplement sur cette question. Je donnerai acte de cet accord dans mes conclusions.

LES FAITS

[5] Les bénéficiaires signent l'acte de réception de leur résidence située à Saint-Eustache le 15 décembre 2005. Il s'agit d'une nouvelle propriété construite par l'entrepreneur.

[6] Les 8 décembre 2006 et 11 juin 2007, ils dénoncent à l'entrepreneur et l'administrateur certains problèmes qu'ils estiment couverts par le *Plan* à un titre ou à un autre.

[7] L'administrateur désigne alors l'architecte Yvan Mireault, à l'époque inspecteur-conciliateur à son emploi, qui procède à une inspection le 21 août 2007 et fait rapport le 11 septembre suivant.

[8] Monsieur Mireault témoigne avoir constaté au moment de son inspection que les bénéficiaires avaient constaté plusieurs des problèmes en litige passablement longtemps avant de les dénoncer à l'administrateur.

[9] En effet, selon ce témoin, les bénéficiaires ont eu connaissance des problèmes décrits aux points 29 et 32 dans les premiers mois suivant la réception de leur propriété, soit au début 2006, mais n'ont présenté à l'administrateur de réclamation à leur propos qu'en décembre 2006 ou en juin 2007; soit bien après le délai de six mois prescrit au *Règlement*. C'est pour cette raison qu'il a considéré ces points exclus du *Plan*.

[10] Quant aux points 13, 15, 16, 17 et 22, monsieur Mireault explique qu'en raison du moment où ils ont été dénoncés, soit après la première année suivant la réception de l'immeuble, il ne les

a examinés que sous l'angle de la garantie contre les vices cachés. Or, selon lui, aucun d'eux ne constitue un vice caché, en outre que pour le point 22, les bénéficiaires n'auraient pas non plus respecté le délai de dénonciation de 6 mois. Il a donc là aussi conclu au rejet de ces réclamations.

[11] Monsieur Bélisle, interrogé au sujet du moment de la découverte des problèmes identifiés comme tardifs par monsieur Mireault, se dit incapable de la situer à des dates précises. Il reconnaît toutefois que le rapport de monsieur Mireault à ce sujet rapportait fidèlement ce qu'il lui avait dit au moment de son inspection en août 2007.

[12] Cela dit, je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve matérielle présentés à l'égard des points demeurés en litige.

[13] **13. Mur de fondation du sous-sol du côté garage, non isolé.**

[14] Ma visite des lieux a effectivement permis de constater que le mur en question n'est pas isolé. Selon les bénéficiaires, il devait l'être.

[15] Pour sa part, monsieur Mireault affirme que la situation est conforme aux normes en vigueur et que cette portion du mur n'avait pas à être isolée. Son témoignage est corroboré par madame Marie-France Bélisle, inspecteur en bâtiment de la firme New Belle, citée par l'entrepreneur.

[16] **15. Plancher du garage non isolé.**

[17] Selon monsieur Bélisle la dalle de béton n'est pas isolée.

[18] Selon monsieur Mireault cette dalle est conforme au CNB. Son témoignage n'a pas été contredit.

[19] **16. Appareil de chauffage encastré au mur de la salle de bain secondaire de l'étage, non conforme.**

[20] Selon monsieur Bélisle, il devrait y avoir 6 pouces et non pas 3, comme c'est le cas, d'isolation à l'arrière de cet appareil de chauffage encastré puisqu'il est installé sur un mur extérieur. Ce qui n'est pas contredit. Il affirme également ressentir de l'air froid à cet endroit.

[21] Monsieur Mireault, pour les raisons mentionnées déjà, a examiné la question sous l'angle d'un possible vice caché. Tout en reconnaissant qu'il est certes préférable d'éviter de poser un tel

appareil contre un mur l'extérieur, il affirme que la résistance thermique du mur en question demeure au-dessus des normes prescrites. En somme, selon monsieur Mireault, la valeur totale de la résistance thermique du mur en question est plus élevée que ce que requièrent les normes pertinentes. Il n'y a pas vice caché à son avis.

[22] **17. Sortie de sècheuse extérieure non-conforme.**

[23] Selon monsieur Bélisle, il devrait y avoir un polyéthylène de chaque côté de la sortie d'air à l'extérieur de la sècheuse et ce, pour éviter qu'il y ait condensation.

[24] Monsieur Mireault explique, d'une part, qu'aucune règle ou norme n'exige l'ajout d'une telle membrane dans ce type de sortie de sècheuse. D'autre part, il affirme n'avoir constaté aucun signe de détérioration de sorte que cette installation lui est apparue conforme.

[25] **Point 22. Prises électriques extérieures mal fixées et celle du patio non fonctionnelle.**

[26] Ma visite des lieux m'a permis de constater le problème dénoncé, problème dont personne ne conteste le bien fondé. Les prises électriques en question sont mal fixées et elles ne fonctionnent pas. Monsieur Bélisle dit avoir constaté pour la première fois ce problème à l'été 2006 mais reconnaît ne l'avoir dénoncé qu'en juin 2007.

[27] **29. Revêtement mural extérieur en vinyle mal agrafé.**

[28] Les bénéficiaires affirment avoir constaté ce problème dès leur premier hiver sur place. Selon monsieur Bélisle, par temps venteux le revêtement installé est mal fixé et il frappe contre le mur. De plus, il manquerait de revêtement vinylique à certains endroits comme au bord de la fenêtre et près de la porte-patio.

[29] Monsieur Mireault explique avoir jugé tardive la dénonciation de ce problème et l'avoir pour cette raison rejetée.

[30] **Point 32. Vis visibles aux différentes surfaces intérieures de gypse.**

[31] Ma visite des lieux m'a effectivement permis de constater la présence de ce problème. Monsieur Bélisle dit l'avoir constaté dans les premiers mois suivant la réception de leur résidence même s'il n'a été dénoncé qu'en juin 2007. Tout comme pour le point précédent, monsieur Mireault en a jugé la dénonciation tardive et, de ce fait, l'a rejetée.

[32] **Point 35. Joints du parement de maçonnerie à réparer en façade.**

[33] Monsieur Belisle explique que l'entrepreneur a procédé à des réparations à ces joints à l'été 2006, mais en vain puisque de nouvelles fissures sont apparues depuis.

[34] Selon monsieur Mireault, les fissures observées résultent du comportement normal de l'immeuble et sont sans conséquences pour sa structure. En outre, selon lui, elles ne sont pas visibles à une distance de 6 mètres. Les bénéficiaires se disent en désaccord avec ces affirmations sans toutefois présenter de règle ou norme à laquelle cette situation contreviendrait.

ANALYSE ET DÉCISION

[35] Le *Plan* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers les bénéficiaires. Ce n'est d'ailleurs qu'à l'intérieur des limites et des paramètres définis au *Plan* que je peux agir. Autrement dit, ma compétence en l'espèce se limite essentiellement à assurer que la garantie offerte par le *Plan* a été respectée.

[36] Cela dit, juridiquement, toute partie qui se porte demanderesse devant un tribunal 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] 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:

[...]

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;

[...]

[38] Ainsi, l'existence d'une malfaçon non apparente 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 dans les délais prescrits.

[39] Qu'en est-il d'abord de la tardivité alléguée de la dénonciation faite le 8 décembre 2006 à l'égard du point 32 ainsi que de celle faite le 11 juin 2007 à l'égard des points 22 et 29?

[40] Ces problèmes sont selon la preuve prépondérante découverts dans l'année suivant la réception, donc dans les 12 mois suivant le 15 décembre 2005.

[41] Pour être couverte selon le *Plan*, une malfaçon non apparente doit non seulement avoir été découverte dans l'année suivant la réception de l'immeuble mais aussi avoir été dénoncée, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur, dans un délai raisonnable n'excédant pas six mois de sa découverte. Or, selon la preuve, ces points 22, 29 et 32 n'ont pas été dénoncés dans les six mois prescrits.

[42] En effet, malheureusement pour eux, les bénéficiaires ont selon la preuve prépondérante découvert le problème relatif au point 22 à l'été 2006. Or, ils ne l'ont dénoncé qu'en juin 2007, soit plus de six mois après sa découverte. Il en est de même pour les points 29 et 32 qui, toujours selon la preuve prépondérante, n'ont pas non plus été dénoncés dans le délai prescrit. En effet, les bénéficiaires les ont constatés dès leur premier hiver sur place, quelque part entre décembre 2005 et mars 2006, mais ils ne les ont dénoncés, qu'en décembre 2006 pour le point 32, et en juin 2007 pour le point 29, soit bien au-delà de six mois suivant leur découverte.

[43] De la sorte, même en prenant pour acquis que les points 22, 29 et 32 auraient constitué des malfaçons non apparentes au sens du *Plan*, leur dénonciation tardive à l'administrateur et à l'entrepreneur les exclut de la protection du *Plan*.

[44] Au moment de présenter leur plaidoirie, les bénéficiaires ont fait valoir, d'une part, ne pas avoir été familiers avec les délais qu'on leur oppose et, d'autre part, avoir fait confiance à l'entrepreneur qui, à leurs yeux, en aurait cependant abusé. Ils me demandent en somme d'ignorer les délais prescrits par le *Plan* et d'agir en équité à leur égard.

[45] Il est vrai que l'audience m'a permis de constater que certains des points en litige, plus particulièrement les points 22, 29 et 32, concernent des problèmes qui, s'ils avaient été dénoncés

à temps, auraient pu être corrigés en conformité du *Plan*. Cela dit, 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, valent 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 où 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.

[46] De plus, de relever les bénéficiaires de leur défaut d'avoir signalé à temps les problèmes constatés exigerait que j'ignore à toutes fins utiles la déclaration qu'ils ont eux-mêmes signée le 20 août 2005 dans laquelle ils reconnaissent « *avoir lu et accepté toutes et chacune des clauses apparaissant tant au recto qu'au verso du présent contrat préliminaire et du contrat de garantie [et reconnaissent] avoir reçu copie du contrat préliminaire et du contrat de garantie.*

[47] La raison d'être de dispositions dans le *Plan* 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.

[48] Qu'en est-il maintenant des réclamations concernant les points 13, 15, 16, 17 dénoncés le 11 juin 2007. Personne n'a soutenu que le délai écoulé entre la découverte de ces problèmes et leur dénonciation aurait excédé six mois.

[49] Cela dit, il reste qu'au-delà de la question des délais il y a aussi celle du fardeau de la preuve. Or, s'agissant de la garantie contre les malfaçons non apparentes, tout bénéficiaire a le fardeau de démontrer à la fois la matérialité des problèmes qu'il allègue être des malfaçons inapparentes et aussi de démontrer qu'il s'agit bel et bien de *malfaçons* au sens du *Plan*.

[50] Or, l'examen de la preuve présentée en l'espèce révèle que les bénéficiaires ne se sont pas déchargés de cette obligation. Avec égards, l'affirmation de monsieur Belisle voulant que les différentes situations qu'il décrit auraient été anormales est contredite par l'inspecteur Mireault; de plus, ces allégations des bénéficiaires ne sont soutenues par aucun autre élément de preuve objectif. En somme, aucun argument n'a été présenté pour me permettre de mettre de côté la preuve qui demeure prépondérante à l'effet que l'administrateur a eu raison de juger que ces situations étaient soit conformes aux normes ou aux règles de l'art ou encore, non couvertes par le *Plan*.

[51] Qu'en est-il finalement du point 35? L'alinéa 2 du paragraphe 12 (1) du *Plan* exclut de son champ d'application *les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements*.

[52] Ma visite des lieux m'a permis d'y constater la présence de fissures que pour sa part l'administrateur impute au comportement normal des matériaux.

[53] Hormis le fait d'en faire le constat, les bénéficiaires ne présentent hélas aucune preuve expliquant la présence de ces fissures. En revanche, selon l'inspecteur, ces fissures résultent du comportement normal des matériaux et ne présentent pas un problème affectant la structure même du bâtiment. En fait, leur cause la plus probable démontrée est le rétrécissement des matériaux, un phénomène normal et non couvert par le *Plan*. Cela étant, la réclamation relative au point 35 doit être rejetée.

CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[54] Je prends acte des ententes rapportées plus haut intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur concernant les points 19, 24 et 31. J'ordonne en conséquence à l'entrepreneur de s'y conformer dans les délais convenus.

[55] Pour les raisons qui précèdent, les autres réclamations des bénéficiaires doivent être rejetées.

[56] En conformité des dispositions du *Plan*, je décide que les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, ce 14 avril 2008

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0711-8284-GAMM
SA-8039