

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC**

**n/d : PG 2008-02  
GAMM : 2008-12-010  
Administrateur : 08-173LS (113861-2)**

**Date 15 mai 2009**

---

**DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre**

---

**Mme Teresa Corbo et M. Jean Groulx**

**« Bénéficiaires »**

**Et**

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc**

**«Administrateur »**

**9122-1937 Québec Inc.**

**« Entrepreneur »**

**SENTENCE ARBITRALE**

## HISTORIQUE

[1] Le 1<sup>er</sup> avril 2008, Mme Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur de l'administrateur du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (La Garantie), accueille la réclamation des bénéficiaires au regard de l'apparition de tâches noires sur l'escalier de béton avant (point 1), et rejette celle relative aux ouvrages suivants :

2. Système de chauffage et climatisation déficient;
3. Fissure dans la fondation - côté latéral gauche;
4. Crépi fissuré à l'élévation droite et,
5. Copeaux de bois enclavés dans le béton sous le crépi.

[2] Il est admis que la réception du bâtiment des bénéficiaires eut lieu le 11 novembre 2006. En vertu de la disposition 1 du Contrat de garantie, la réception du bâtiment est...

« Réception du bâtiment;

*l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »*

[3] Les motifs du rejet de la réclamation des ouvrages 2, 3, 4 et 5 sont les suivants. Commençons par le 5ième élément.

[4] L'administrateur rejette la réclamation relative au point 5 au motif que les... « *Copeaux de bois enclavés dans le béton sous le crépi* » étaient apparents au moment de la réception du bâtiment en ce sens qu'ils étaient décelables pour un acheteur raisonnablement diligent. L'administrateur constate que ce manquement n'a pas été dénoncé au moment de la réception du bâtiment. Or, le Contrat de garantie ne couvre pas les manquements apparents qui n'ont pas été dénoncés à ce moment. En conséquence, l'administrateur rejette la réclamation des bénéficiaires. L'administrateur s'appuie sur la disposition 3.2 du Contrat de garantie qui se lit ainsi :

« 3.2 *Malfaçon*

*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que*

*le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.*

*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, malfaçons qui sont visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec et qui sont dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons. »*

[5] À propos de la réclamation relative aux points 2, 3 et 4, l'administrateur remarque que les bénéficiaires ont dénoncés les manquements afférents dans la deuxième année de la garantie. Or, souligne l'administrateur, la dénonciation produite dans la deuxième année de la garantie porte sur les vices cachés. Selon l'administrateur, les manquements afférents aux points 2, 3 et 4 ne rencontrent pas tous les critères du vice caché, en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné. L'administrateur fonde sa décision sur la disposition 3.3 du Contrat de garantie. Cette disposition se lit ainsi :

*« 3. Dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment et sous réserve de la clause 5 quant aux limites de la garantie, la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. garantit ce qui suit :*

### *3. 3 Vice caché*

*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices cachés qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. 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 du Québec.*

[6] Dans une lettre du 14 avril 2008, les bénéficiaires font part au Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) de leur insatisfaction face à la décision rendue par l'administrateur rejetant leur réclamation concernant les points 2, 3, 4 et 5 plus haut et ils demandent de soumettre leur différend à l'arbitrage.

[7] Le 28 avril 2008, le GAMM désigne le soussigné pour arbitrer le différend.

[8] L'arbitrage eut lieu le 30 janvier 2009. Mentionnons que l'arbitre a visité les lieux, accompagné des représentants des parties. L'arbitrage s'est poursuivi au même endroit.

[9] Nous statuons dans l'ordre numérique des points énumérés plus haut.

[10] Signalons dès maintenant que l'administrateur a demandé à M. Daniel Gareau, ing., de la firme Aubé Gareau, ingénieurs conseils, de se prononcer sur le point 2. (Système de chauffage et climatisation déficient).

### Sur le système de chauffage et climatisation déficient (point 2)

#### Décision de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur

##### « Les faits

*La constatation des éléments dénoncés, soit le manque d'efficacité du système de climatisation, n'étant pas évidente, l'administrateur a mandaté la firme Aubé Gareau, ingénieurs conseils, pour une expertise du système de climatisation et de chauffage.*

*L'analyse des résultats tels qu'indiqués au rapport joint à la présente, nous indique que la capacité des installations existantes en place est suffisante pour répondre aux besoins tant de climatisation, que de chauffage.*

*Le réseau de conduit de distribution d'air serait également de grosseur suffisante pour répondre aux besoins, à l'exception du conduit de la chambre des maîtres située à l'étage.*

##### Analyse et décision

*On constate que les points 2 à 4 (le système de chauffage et climatisation déficient; fissure dans la fondation - côté latéral gauche; crépi fissuré à l'élévation droite) ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.*

*Or, l'administrateur est d'avis que ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.*

*Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points. » (parenthèse et soulignés de l'arbitre)*

## **La preuve sur le système de chauffage et climatisation déficient (point 2)**

[11] Les bénéficiaires rapportent la teneur des plaintes soumises à l'entrepreneur au regard de la température dans leur maison. Plus particulièrement, la température monte à 80°F à l'étage. Ils comparent le système de chauffage et de climatisation de leur maison avec celui installé dans la maison « modèle », c'est-à-dire, le système de cette maison a une capacité de quatre tonnes et le diamètre des conduits acheminant l'air est de 6 pouces alors que le système installé sur leur maison a une capacité de trois tonnes et que le diamètre des conduits est de 5 pouces.

[12] Les bénéficiaires ont refusé l'offre de l'entrepreneur qui leur proposait d'installer une unité murale à l'étage et de percer des trappes.

[13] Les bénéficiaires déposent les calculs de charge préparés par la firme Adair Tech et la liste des biens et des services offerts par l'entreprise Thermoconfort J B.

[14] Ensuite, les bénéficiaires déposent la soumission de l'entreprise « Climatisation Vallée » où le signataire mentionne que...

*« ... Il faudrait refaire tout le réseau de distribution d'alimentation et voir à sceller le plus possible les retours d'air ainsi que minimiser les pertes d'air dans les conduites d'alimentation pour permettre de conserver la*

*pression dans les gaines d'alimentation... isolation des conduites d'alimentation d'air avec de l'isolant acoustique ce qui aura pour effet de conserver la chaleur tout le long de la gaine.»*

[15] Concernant le coût des modifications à apporter au système en cause afin de le rendre conforme à l'usage auquel il est destiné le prix de cette soumission est de \$5 581.40, mais le coût de l'ensemble des travaux s'élèverait à environ \$15 000.

[16] L'administrateur dépose l'expertise de M. Daniel Gareau, ing.. L'expert décrit sommairement le bâtiment et les composantes existantes du système de chauffage et de climatisation. L'expert expose ensuite les calculs de charge de climatisation et de chauffage du système installé dans la maison des bénéficiaires. Il déduit que :

## « 6. ANALYSE DES RÉSULTATS

### **6.1 Capacité de climatisation**

...

*En comparant les besoins en climatisation avec la capacité des installations existantes, nous constatons que les équipements en place sont de **capacité suffisante** pour répondre aux besoins. ...*

### **6.2 Capacité de chauffage**

...

*En comparant les besoins en chauffage avec la capacité des installations existantes, nous constatons que les équipements en place sont de **capacité suffisante** pour répondre aux besoins.*

### **6.3 Réseau de conduits de distribution d'air**

- *Le chauffage et la climatisation se font par un réseau de distribution d'air à basse pression avec conduit-maître au plafond du sous-sol et embranchements secondaires de 5" ø dirigés vers des grilles d'alimentation au*

*plancher. À l'exception des conduits-maîtres dans le local de la fournaise, tous les autres conduits sont entièrement dissimulés dans les murs et les plafonds.*

- *Selon les charges de climatisation et de chauffage des différentes pièces et selon la capacité que la fournaise est en mesure de produire, nous considérons que, de façon générale, la grosseur des conduits est suffisante pour répondre aux besoins et assurer un niveau de confort acceptable à l'année longue à l'exception de la chambre des maîtres à l'étage car les grandes surfaces de fenêtre de cette pièce combinée avec la grande distance que les conduits doivent parcourir pour relier la fournaise à la chambre, demandant une quantité d'air supérieur à ce que les deux conduits de 5" ø de cette pièce sont capables de fournir. Lors de l'installation originale, il aurait fallu que les 2 conduits acheminés vers la chambre des maîtres soient de 6" ø au lieu de 5" ø. »*

[17] L'expert Gareau précise que les besoins totaux en climatisation et chauffage doivent être mesurés sur la moyenne des besoins de chacune des pièces de la maison et non pas en additionnant les besoins de toutes les pièces, comme l'ont calculés les entreprises consultées par les bénéficiaires.

[18] L'expert Gareau recommande...

## « 7. RECOMMANDATIONS

*La présente étude établit que la capacité de la thermopompe est de capacité suffisante pour répondre aux besoins de la résidence à l'étude.*

*Concernant la distribution d'air, nous décelons un point faible au niveau de la chambre des maîtres qui peut se solutionner soit par l'augmentation de la grosseur des conduits existants de 5"ø à 6"ø ou par l'ajout d'un conduit additionnel de 6"ø avec une grille de plancher additionnelle. Pour éviter des travaux généraux importants, nous croyons plus avantageux d'envisager l'ajout d'un conduit 6"ø avec une nouvelle grille de 10" X*

*4". Le parcours exact pour ce nouveau conduit doit éviter de circuler dans le garage mais plutôt dans une nouvelle retombée au plafond du bureau du sous-sol et montée dans le coin du vestibule d'entrée avec soufflage de gypse. D'autres parcours sont également possibles selon le choix du bénéficiaire. Ces travaux devront, par la suite, être complétés par un balancement général du système visant l'atteinte des débits d'air suivants : ... »*

[19] L'expertise indique le débit d'air pour balancement pour toutes les pièces de la maison donnant un débit d'air PCM total de 1140 PCM.

### **Analyse**

[20] Le système de climatisation et de chauffage en question est composé d'une machinerie de climatisation et de chauffage et d'un réseau de conduits de distribution d'air.

[21] Or, la preuve établit clairement que le système ne confère pas le confort auquel les bénéficiaires sont en droit de s'attendre. Bref, le système est déficient.

[22] La première question qui se pose est celle de déterminer la cause de cette déficience.

### ***La cause de la déficience du système de climatisation et du chauffage***

[23] Puisque la machinerie et les conduits sont deux éléments essentiels du système de climatisation et de chauffage, en ce cas, ou bien c'est la capacité de la machinerie qui est insuffisante ou bien ce sont les conduits de distribution d'air qui sont déficients, ou bien ce sont les deux à la fois.

[24] On sait que le problème se situe à l'étage et plus précisément dans la chambre des maîtres.

[25] La preuve prépondérante est que la machinerie de climatisation et de chauffage a une capacité suffisante aux fins d'assurer une climatisation uniforme de la maison des bénéficiaires.

[26] Ce sont donc les conduits qui n'assurent pas une distribution adéquate de l'air propulsée par la machinerie. En somme, non seulement les conduits n'assurent pas une distribution adéquate de l'air propulsée par la machinerie mais le réseau n'est pas non plus fonctionnel : le diamètre des conduits d'air qui relie la machinerie à la chambre des maîtres à l'étage n'est pas de la bonne dimension aux fins de rendre le système propre à l'usage auquel il est destiné

[27] La deuxième question est celle de savoir si la déficience du réseau de conduits d'air est oui ou non un vice caché.

### ***La qualification de la déficience du réseau de conduits d'air***

[28] Il est entendu que le niveau de confort diffère d'une personne à l'autre. La preuve établit que la température monte à 80°F à l'étage à certaines époques de l'année. Ce n'est pas la température élevée qui est un vice caché, c'est plutôt la cause de l'inconfort que subissent les occupants de la maison.

[29] Sur la base de l'ensemble de la preuve, les déficiences des conduits et du réseau proviennent d'une mauvaise conception ou de l'installation défectueuse du système de climatisation et de chauffage en cause.

[30] Les bénéficiaires ne pouvaient à eux seuls détecter ces déficiences. L'inspecteur conciliateur de l'administrateur non plus d'ailleurs.

[31] De toute évidence, la cause de la déficience des conduits et du réseau est un vice caché.

### **Décision du tribunal sur le point 2 : système de chauffage et climatisation déficient**

[32] En dernier lieu, nous décidons que les recommandations de l'expert Gareau sont tout à fait appropriées aux fins de corriger le vice caché mentionné plus haut.

[33] Pour tous ces motifs, le tribunal infirme la décision de l'administrateur **Sur le système de chauffage et climatisation déficient (point 2)** et enjoint à l'entrepreneur de se conformer aux recommandations de l'expert Gareau.

### **Sur la fissure dans la fondation - côté latéral gauche (point 3)**

Décision de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur

« *Les faits*

*L'inspection nous a permis de constater la présence d'une fissure dans le mur de fondation, au-dessus et en dessous de la fenêtre latérale gauche, laquelle se poursuit en escalier, dans les joints de briques au dessus.*

*Cette fissure, laquelle est apparue à l'été 2007, est mineure, n'a aucune incidence sur la structure et ne laisse aucunement l'eau s'infiltrer actuellement.*

*Advenant toutefois que la fissure évolue à l'intérieur des délais prescrits par la garantie, les bénéficiaires devront en informer l'entrepreneur et l'administrateur.*

#### **Analyse et décision**

*On constate que les points 2 à 4 ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.*

*Or, l'administrateur est d'avis que ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.*

*Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points. »*

**La preuve sur la fissure dans la fondation - côté latéral gauche (point 3)**

[34] Les **bénéficiaires** déposent cinq photos du mur latéral gauche de la maison qui valent les observations effectuées lors de la visite des lieux. Il s'agit d'une fissure qui débute à la hauteur du revêtement de briques et se prolonge presque à la verticale sur le mur de la fondation.

[35] Les bénéficiaires admettent que la fissure est apparue au cours de l'été 2007 et ils conviennent que ça n'évolue pas dans le temps et ils n'ont constaté aucune infiltration d'eau à l'intérieur de la maison.

[36] **L'administrateur** réitère les observations rapportées dans sa décision. Il ajoute que cette fissure en est une de retrait de nature capillaire.

### **Analyse et décision du tribunal sur la fissure dans la fondation - côté latéral gauche (point 3)**

[37] Après **analyse** de la preuve, il est clair que la fissure en question est assimilable à une fissure de retrait et c'est tout aussi clair que ce n'est pas une fissure capillaire.

[38] De toute façon, cette fissure n'est pas un vice caché. Les bénéficiaires doivent retenir la remarque de l'administrateur que ...

*Advenant toutefois que la fissure évolue à l'intérieur des délais prescrits par la garantie, les bénéficiaires devront en informer l'entrepreneur et l'administrateur.*

[39] Pour ces motifs, le tribunal **décide** de rejeter la réclamation des bénéficiaires concernant la fissure dans la fondation - côté latéral gauche (point 3).

### **Sur le crépi fissuré à l'élévation droite (point 4)**

Décision de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur

*« Les faits*

*Nous avons observé une longue fissure en escalier dans le crépi de ciment, du côté droit de la résidence.*

*Analyse et décision*

*On constate que les points 2 à 4 ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.*

*Or, l'administrateur est d'avis que ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.*

*Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points. »*

**La preuve sur le crépi fissuré à l'élévation droite (point 4)**

[40] Les **bénéficiaires** déposent plusieurs photos du crépi. Ces photos montrent des « nids d'abeilles » dans le crépi et des agrégats en effritement.

[41] Ils affirment que la situation s'est produite au cours de la première année et n'était pas apparente au moment de la réception de leur maison et ils attestent que ces défauts ont été dénoncés à l'entrepreneur le 7 septembre 2007 et ensuite à l'administrateur mais avant le 11 septembre 2007 quant à celui-ci, soit avant la fin de la première année du Contrat de garantie.

[42] L'**administrateur** soutient qu'il n'a pas reçu cette dénonciation dans la première année de la garantie.

**Analyse et décision du tribunal sur le crépi fissuré à l'élévation droite (point 4)**

[43] J'abonde dans le sens des bénéficiaires premièrement sur la nature du manquement en cause; deuxièmement sur le moment où le manquement est apparu et troisièmement sur la dénonciation déposée à l'administrateur.

[44] Premièrement, il est impossible que le crépi fissuré puisse être qualifié de vice caché; les nids d'abeilles et les effritements sont apparents.

[45] Deuxièmement, il est tout à fait certain que ces défauts se sont manifestés graduellement.

[46] Troisièmement, le témoignage des bénéficiaires établit de façon prépondérante que ces manquements ont été dénoncés à l'entrepreneur et à l'administrateur le ou vers le 7 septembre 2007 ou, de toute façon, avant la fin de la première année de la garantie.

[47] Pour tous ces motifs, le tribunal **décide** d'accueillir la réclamation des bénéficiaires au regard du crépi fissuré à l'élévation droite (point 4).

### **Sur les copeaux de bois enclavés dans le béton sous le crépi (point 5)**

Décision de l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur

#### *« Les faits*

*L'Inspection nous a permis de constater que le crépi est affecté par la présence de mini fissures à certains endroits.*

*Des photos prises par le bénéficiaire avant l'application du crépi démontre clairement ce fait. Pourtant, à la réception, seule une section manquante de crépi fut dénoncée.*

#### *Analyse et décision*

*Du point de vue de l'administrateur, le point 5 était apparent au moment de la réception en ce sens qu'il était détectable par un acheteur raisonnablement diligent. Or, il appert que, contrairement aux exigences de l'article 3.2 de la garantie, ce point*

*n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception.*

*Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point.*

## **La preuve**

[48] En l'espèce, il s'agit de plaques ou copeaux de bois de formes qui sont restées incrustées dans le béton lorsque l'entrepreneur a enlevé les formes.

[49] Le **bénéficiaire**, M. Groulx, admet que les copeaux étaient apparents au moment de la réception du bâtiment et il a mentionné ce manquement dans le formulaire « Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment » daté du 11 septembre 2006.

[50] M. Groulx certifie qu'il a dénoncé ce problème à l'entrepreneur lequel lui a dit qu'il réparerait le crépi.

[51] L'administrateur atteste qu'il a reçu la dénonciation du manquement en question le 16 février 2007, soit dans la première année de la garantie.

[52] En conséquence, soumet l'administrateur, le bénéficiaire n'a pas dénoncé ce manquement au moment concomitant à la réception et en conséquence, la dénonciation est prescrite au sens de l'article 3.2 du Règlement.

## **Analyse et décision du tribunal sur les copeaux de bois enclavés dans le béton sous le crépi (point 5)**

[53] L'admission de M. Groulx que les copeaux étaient apparents au moment de la réception du bâtiment constitue une reconnaissance d'un état de fait qui entraîne des effets de droit.

[54] Ainsi, vu que les copeaux étaient apparents le 11 septembre 2006, les bénéficiaires devaient dénoncer cette situation à l'administrateur dans un délai concomitant à la réception du bâtiment pour entraîner l'application de l'article 3.2 du Règlement.

[55] Force de droit m'oblige de **décider** de rejeter la réclamation des bénéficiaires relative aux copeaux de bois enclavés dans le béton sous le crépi (point 5).

### Récapitulatif

[56] Le tribunal accueille la réclamation des bénéficiaires relative au système de chauffage et de climatisation (point 2) et celle relative au crépi fissuré à l'élévation droite (point 4).

[57] Le tribunal rejette la réclamation des bénéficiaires relative aux fissures dans la fondation - côté latéral gauche (point 3) et celle relative aux copeaux de bois enclavés dans le béton sous le crépi (point 5).

[58] Dans les circonstances, l'administrateur assume les frais et honoraires de l'arbitre.

Fait à Montréal



---

Me Bernard Lefebvre

Pour les Bénéficiaires :

Mme Corbo et M. Groulx  
12 425 Louise Dechêne  
Montréal (Québec) H1C 2K5

Pour l'Administrateur :

Me Luc Séguin  
Savoie Fournier  
5930, boul. Louis-H. - Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

Pour l'Entrepreneur :

M. Joe Russo  
9122-1937 Québec Inc.  
9204, rue Louis-Lumière  
Montréal (Québec) H13 4E3

Date d'audience : 30 janvier 2009  
Dépôt des autorités : 16 février 2009  
Début du délibéré : 20 février 2009