

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

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

ENTRE :

Rénald Rivest et Diane Lafond

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Démon S.L. inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 132284-1
N° dossier GAMM : 2009-10-005

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M ^e Claude St-Laurent
Pour l'entrepreneur :	M ^e Martine Brodeur
Pour l'administrateur :	M ^e François Laplante
Audiences :	22 octobre 2009 (Crabtree) 7 décembre 2009 (Joliette) 21 janvier 2010 (Joliette)
Date de la sentence :	22 février 2010

I : INTRODUCTION

[1] Le présent dossier a trait à un bâtiment résidentiel non détenu en copropriété divise et situé à Crabtree, comté de Joliette.

[2] Cette unité d'habitation a été reçue par les bénéficiaires le 20 décembre 2007.

[3] À la suite d'une réclamation des bénéficiaires auprès de l'administrateur en date du 15 décembre 2008, ce dernier, le 27 avril 2009, émettait son rapport de décision contenant 30 points.

[4] Insatisfaits des conclusions de ce rapport, les bénéficiaires, en date du 25 mai 2009, adressaient au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) une demande d'arbitrage.

[5] Les réclamations des bénéficiaires concernaient les éléments suivants du rapport de décision de l'administrateur :

- Écoulement d'eau à la surface de la galerie protégée, au coin avant droit de la propriété
- Soffites à fixer adéquatement
- Éclisses visibles au bas de certaines portes d'armoires à la salle de lavage du sous-sol
- Installation inadéquate de certaines moulures extérieures au périmètre des fenêtres
- Absence de solin au-dessus des fenêtres
- Manivelle d'une fenêtre affublée de taches de rouille
- Ventilateur du foyer est bruyant
- Trappe de la cuve de captation au plancher du sous-sol n'est pas étanche

- Niveau du terrain voisin inadéquat
- Système d'alarme défectueux
- Armoires de cuisine endommagées
- Joint grossier est visible à la surface du comptoir de cuisine
- Isolation des fenêtres et des portes est mal faite
- Manque d'isolation au plafond
- Infiltration d'air sous la porte jardin arrière, aux prises électriques et aux interrupteurs
- Garde-robe très froide à l'entrée secondaire
- Garde-robe très froide à la salle de lavage du sous-sol
- Plancher de bois abîmé
- Fenêtre du sous-sol, à l'arrière, laisse l'air froid et l'eau s'infiltrer
- Formation de glace au périmètre des trois portes extérieures du rez-de-chaussée

[6] Même si non traité par l'administrateur dans son rapport du 27 avril 2009, les bénéficiaires demandaient que soit également soumis à l'arbitrage l'élément suivant :

- Sortie de la hotte de cuisinière défectueuse

[7] Voici la liste des témoins qui ont comparu en cours d'enquête :

- M. Rénaud Rivest, bénéficiaire
- M. Sylvain Brosseau, technologue en bâtiment, expert retenu par les bénéficiaires
- M. Stéphane Demontigny, entrepreneur

- M. Yvan Mireault, architecte, inspecteur-conciliateur pour l'administrateur
- M^{me} Diane Lafond, bénéficiaire
- M. Mario Vincent, président, Alarme Pro-Tech
- M. Claude Hubert, ébéniste à l'époque de la construction de la résidence des bénéficiaires
- M. Henrick Parent, directeur général de l'entreprise qui a fabriqué le comptoir de granit

[8] Également, en cours d'enquête, il y eut trois visites des lieux au regard des éléments traités.

[9] Lors de leur argumentation, les procureurs ont déposé soit de la jurisprudence, soit de la doctrine.

[10] Le procureur des bénéficiaires a déposé les documents suivants par rapport aux déclarations mensongères :

- Jacques DESLAURIERS, « Les obligations du vendeur », *Obligations et contrats*, Collection de droit 2009-2010, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2009, EYB2009CDD139 (extrait de 7 pages sur la garantie de qualité).
- *Proulx-Robertson c. Collins*, C.A. 500-09-000156-877, juges McCarthy, LeBel et Mailhot, 1992-02-05.
- *Desjardins c. Craig*, REJB 2000-17901 (C.Q.) (résumé et texte intégral).
- *Beudet c. Bastien*, EYB 2007-127587 (C.Q.) (résumé et texte intégral).

[11] La procureure de l'entrepreneur a déposé ce qui suit en ce qui a trait à la dénonciation du vice :

- Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 64-67, 88-95.

[12] Pour sa part, le procureur de l'administrateur a soumis les documents suivants relativement au délai de dénonciation raisonnable indiqué à l'article 10 du plan de garantie :

- *Niki Apollonatos et George Karounis c. Habitations Luxim inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, T.A., M^e Jean Philippe Ewart, arbitre (CCAC), 2008-06-04.
- *Cristian Savu et Adela Stoia c. Construction René Voyer inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., M^e Michel A. Jeannot, arbitre (SORECONI), 2006-05-16.
- *Micheline Mazza et Ricardo Grieco c. Edil Nord inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, T.A., M^e Johanne Despatis, arbitre (GAMM), 2007-08-07.
- *Jacques Hazel c. Les constructions Jean Péloquin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., Claude Dupuis, arbitre (GAMM), 2009-07-28.
- *Syndicat de copropriété « Au pied du pont 2 » c. Services d'immeubles Groupe Xpansion inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., Claude Dupuis, arbitre (GAMM), 2008-02-21.
- *Germain Ouellet c. Réseau Viva International inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., Claude Dupuis, arbitre (GAMM), 2009-10-06.

[13] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la dernière journée d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : ABANDON

[14] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont retiré les éléments suivants de leur demande d'arbitrage :

- Soffites à fixer adéquatement
- Éclisses visibles au bas de certaines portes d'armoires à la salle de lavage du sous-sol
- Manivelle d'une fenêtre affublée de taches de rouille
- Ventilateur du foyer est bruyant
- Trappe de la cuve de captation au plancher du sous-sol n'est pas étanche
- Armoires de cuisine endommagées
- Infiltration d'air sous la porte jardin arrière, aux prises électriques et aux interrupteurs
- Garde-robe très froide à l'entrée secondaire
- Garde-robe très froide à la salle de lavage du sous-sol
- Fenêtre du sous-sol, à l'arrière, laisse l'air froid et l'eau s'infiltrer

[15] Le tribunal PREND ACTE du désistement des bénéficiaires en ce qui concerne les éléments ci-devant mentionnés.

III : ENTENTE

[16] En cours d'enquête, soit le 7 décembre 2009, une entente est intervenue entre les parties relativement à l'élément suivant :

- Absence de solin au-dessus des fenêtres

[17] Le tribunal reproduit ci-après cette entente :

Engagement de l'Entrepreneur

Quant au point 12 du rapport de conciliation (pièce A-20), les parties reconnaissent qu'un solin dissimulé a été installé.

Le seul point en litige demeure la conformité de son installation.

DANS LES CIRCONSTANCES, L'ENTREPRENEUR S'ENGAGE :

- à procéder à l'enlèvement de la moulure supérieure, afin d'y installer un solin métallique, et ce, pour chacune des ouvertures (fenêtres et portes), qui ne sont pas protégées contre les intempéries.
- Ainsi, sont exclues, les deux fenêtres et les deux portes, situées sous l'avant-toit du balcon avant. Quant à la porte de service, des vérifications seront faites, quant à la nécessité d'installer un solin.
- L'entrepreneur s'engage à faire les travaux, le ou avant le 15 mai 2010.
- Le présent engagement est consenti, sans admission de responsabilité, dans le seul but d'éviter des frais supplémentaires aux parties.
- Les bénéficiaires reconnaissent avoir été avisés par leur expert, que le solin sera apparent.

[18] Le tribunal DONNE ACTE de cette entente et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

IV : POINTS EN LITIGE

1° **Écoulement d'eau à la surface de la galerie protégée, au coin avant droit de la propriété**

[19] Il s'agirait ici d'un écoulement d'eau au plafond du balcon situé à l'extérieur, au coin avant droit de la propriété; cet écoulement serait causé par une accumulation de neige et de glace à cet endroit.

[20] L'administrateur prétend que le délai de dénonciation n'a pas été respecté.

Position des bénéficiaires

[21] M. Rivest témoigne à l'effet qu'il a dénoncé cette situation à l'entrepreneur au début de février 2008.

[22] À son retour de vacances au début de mars 2008, M. Rivest fut informé par l'entrepreneur que durant son absence, ce dernier avait tiré des joints afin de parer à cet écoulement et qu'il devait attendre à l'hiver prochain pour constater les résultats.

[23] Or, le 5 février 2009, il y a eu encore écoulement au même endroit; le problème n'était donc pas corrigé.

[24] M. Brosseau, le témoin expert retenu par les bénéficiaires, indique que cet écoulement va se reproduire d'année en année; pour y remédier, il faudrait enlever le bardeau, installer un solin métallique et remettre le bardeau.

[25] Le procureur argumente que la question de délai n'est pas applicable.

[26] En effet, en février 2008, M. Rivest dénonce la situation à l'entrepreneur, lequel lui indique que les travaux de correction seront exécutés.

[27] La cause probable de rafales de neige soulevée par l'administrateur est une simple hypothèse.

[28] D'ailleurs, le rapport de l'expert Brosseau soumis en décembre 2008 fait référence à cet élément; d'où la dénonciation à l'administrateur par les bénéficiaires en décembre 2008.

[29] Subséquemment, en février 2009, la situation se confirme.

Position de l'administrateur

[30] M. Yvan Mireault, inspecteur-conciliateur, témoigne à l'effet qu'aucune réclamation n'est parvenue au bureau de l'administrateur avant le 15 décembre 2008, incluant le rapport de l'expert Brosseau retenu par les bénéficiaires.

[31] Le témoin indique que cette situation ne résulte pas d'une malfaçon; elle est plutôt causée par des rafales de vent qui font en sorte que la neige pénètre par les trous du soffite, fond et s'écoule lorsqu'il y a redoux.

[32] Il s'agit ici d'une situation très fréquente à laquelle on ne peut remédier. Il n'existe aucune infiltration à l'intérieur, et la quantité de neige est proportionnelle à la rafale de vent.

[33] En argumentation, le procureur indique que les faits sont fort simples; la première occurrence a eu lieu en février 2008, alors que la dénonciation à l'administrateur est parvenue en décembre 2008, soit un délai de onze mois.

[34] Or, l'article 10 du plan de garantie stipule que le délai de dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur ne devrait pas dépasser six mois.

[35] Relativement au fond, le procureur soumet que les rafales de neige sont très possibles à cause de l'emplacement du terrain; ainsi, le redoux fait fondre la neige accumulée dans l'entretoit.

Position de l'entrepreneur

[36] M. Demontigny, entrepreneur, indique que la situation est causée par la proximité du bâtiment par rapport aux champs.

[37] Lorsqu'il a fait l'inspection, le témoin n'a trouvé aucun dommage sur la propriété, l'écoulement sur le balcon étant à un pied du mur du bâtiment; il n'y avait aucune pourriture.

[38] La procureure réitère que le délai de six mois prescrit à l'article 10 du plan de garantie a été dépassé.

[39] Elle soumet que le rapport de M. Brosseau n'est point un rapport d'expertise, mais plutôt un rapport de constatations.

[40] Aucune conséquence découlant de la présente situation n'a été démontrée.

Décision et motifs

[41] En ce qui a trait au délai de dénonciation, l'article 10 du plan de garantie, que ce soit pour une malfaçon ou un vice, stipule que la dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur doit être effectuée « ... dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte... ».

[42] Dans le présent dossier, M. Rivest, bénéficiaire, a témoigné qu'il a découvert cet écoulement d'eau au début de février 2008, alors que la dénonciation écrite à l'administrateur est datée de décembre 2008; ce délai de dénonciation est donc de dix mois.

[43] L'article 1739 du *C.c.Q.* (*Code civil du Québec*) apporte un certain éclairage sur la date de début d'un délai :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[44] En ce qui nous concerne, entre février 2008 (première occurrence) et décembre 2008 (rapport de l'expert Brosseau, dénonciation à l'administrateur) et février 2009 (deuxième occurrence), il n'y a pas eu gradation ou aggravation de la situation.

[45] En d'autres termes, dès février 2008, M. Rivest connaissait déjà la gravité de la situation.

[46] Qu'un entrepreneur fasse des promesses d'intervention ou même des interventions sans succès, cela n'enlève rien à l'obligation du bénéficiaire de dénoncer dans les délais prescrits.

[47] Ni l'article 10 du plan de garantie ni l'article 1739 C.c.Q. ne prorogent le début du délai à cet égard.

[48] Relativement au fond, la preuve de l'expert Brosseau est faible en cette matière.

[49] L'inspection de l'entrepreneur Demontigny n'a démontré aucune humidité ou infiltration intérieure; l'écoulement se faisait à une bonne distance du mur, et il n'y avait aucune pourriture.

[50] Cette dernière inspection entérine la position de l'administrateur relativement aux rafales de vent acheminant la neige dans l'entretroit, celle-ci fondant et s'écoulant lors de redoux.

[51] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

2° **Système d'alarme défectueux**

[52] Il s'agit ici d'un système d'alarme relié à une ligne téléphonique de Bell.

Position des bénéficiaires

[53] Selon les bénéficiaires, les premières défaillances seraient survenues le 16 octobre 2008, alors que le système s'est déclenché quatre fois en l'absence des propriétaires.

[54] Ils ont logé un appel de service à M. Mario Vincent, sous-traitant pour l'entrepreneur, qui avait installé le système; M. Vincent a procédé à un entretien.

[55] Subséquemment, à quelque huit reprises, du 19 décembre 2008 au 4 juillet 2009, le système émettait des bruits non sollicités.

[56] Les bénéficiaires n'ont pas avisé le fournisseur de services, soit Bell Canada.

[57] Le 4 juillet 2009, il y a eu émission de bruits en deux occasions, soit à 7h30 et dans la soirée (en l'absence des propriétaires), ce qui a alerté les policiers et les ambulanciers.

[58] Entre ces deux derniers déclenchements, M. Rivest a communiqué avec M. Vincent, lequel, selon le témoin, semblait hésitant.

[59] Selon M^{me} Lafond, aucune défaillance n'est survenue entre le 25 juillet 2009 et la première journée d'audience, soit le 22 octobre 2009.

[60] Le procureur insiste sur le fait que le système d'alarme est problématique; on ne sait pas encore aujourd'hui si cette question est définitivement réglée; une chose est certaine, au moment de la dénonciation, la situation était présente.

[61] Le procureur souligne que M. Vincent n'a jamais mis en garde les bénéficiaires contre la compagnie Bell; or, cette dernière est un joueur important pour le bon fonctionnement.

Position de l'entrepreneur

[62] M. Mario Vincent est propriétaire de l'entreprise Alarme Pro-Tech qui a installé ledit système.

[63] Il témoigne à l'effet que la présente installation a été correctement conçue; le système détecte tous les mouvements et, au moindre incident, il déclenche un bouton de panique ou un bouton d'urgence relié au Service de police, en même temps qu'il émet un son dans la propriété.

[64] Cet appareil est connecté à une ligne téléphonique; si cette dernière fait défaut, le système déclenche automatiquement un bruit.

[65] À son premier appel de service à l'hiver 2008, M. Vincent a constaté que Bell avait inversé les fils, ce qui n'empêchait pas les bénéficiaires d'utiliser le téléphone; il a corrigé l'inversion, mais les troubles ont continué. M. Vincent est revenu au printemps

pour une deuxième vérification. Il insiste sur le fait que dans ce secteur d'habitation, il rencontre beaucoup de problèmes lorsque les systèmes sont desservis par Bell Canada, et tout particulièrement sur la 9^e Avenue, où habitent les bénéficiaires.

[66] Le témoin explique que le matin du 4 juillet 2009, lors des vérifications avec M. Rivest, la ligne téléphonique ne fonctionnait pas; ceci serait la cause du déclenchement du système dans la soirée, alors que les bénéficiaires étaient absents.

[67] Le dossier des bénéficiaires indique qu'aucun autre incident n'est survenu depuis juillet 2009.

[68] La procureure est d'avis qu'il y a absence de preuve de la part des bénéficiaires, alors que M. Vincent possède 19 ans d'expérience dans l'installation et le suivi des systèmes d'alarme.

[69] La procureure s'étonne que les bénéficiaires, qui ordinairement soulignaient tout problème, n'aient jamais avisé l'entrepreneur au sujet de leurs difficultés avec le système d'alarme. Elle mentionne de plus que depuis juillet 2009, les défaillances ont cessé.

Position de l'administrateur

[70] Le procureur souligne que le plan de garantie couvre les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur, s'il y a malfaçon.

[71] Or, la ligne téléphonique ne fait pas partie des obligations de l'entrepreneur, Bell Canada étant une tierce partie pour la fourniture de cette ligne; à cet égard, le procureur cite l'article 12.6^o du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[72] Finalement, le procureur lance l'interrogation suivante : « *Le problème est-il encore existant?* »

Décision et motifs

[73] En accord avec la procureure de l'entrepreneure, le tribunal est d'avis qu'il n'existe aucune preuve prépondérante à l'effet que l'installation du présent système d'alarme comporte des malfaçons.

[74] Au contraire, M. Vincent, expert en la matière, a très bien décrit la conception du système.

[75] Selon ce témoin, et il n'a pas été contredit, les troubles proviennent plutôt de la ligne téléphonique sur laquelle ni lui ni l'entrepreneur n'ont quelque contrôle que ce soit.

[76] M. Vincent insiste sur le fait que ces troubles de ligne téléphonique sont sectoriels et n'affectent pas uniquement les bénéficiaires.

[77] L'on pourrait faire une analogie avec un ordinateur dont les troubles seraient attribuables à la ligne téléphonique à laquelle il est relié; dans ce cas, le fabricant de l'ordinateur ou les fournisseurs de logiciels ne sont pas en cause.

[78] À la suggestion du procureur de l'administrateur, le tribunal cite l'article 12.6° du plan de garantie :

12. Sont exclus de la garantie:

[...]

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

[...]

[79] De plus, deux témoins, soit M^{me} Lafond et M. Vincent, ont affirmé que ces défaillances ne se produisent plus depuis juillet 2009.

[80] Nul ne peut affirmer que la situation est réglée; toutefois, ce calme sur une période assez longue tend à renforcer la thèse de M. Vincent relativement aux problèmes de ligne téléphonique.

[81] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

3° **Installation inadéquate de certaines moulures extérieures au périmètre des fenêtres**

[82] Il s'agirait ici d'une épaisseur irrégulière dans l'assemblage de moulures intérieures et extérieures au contour des fenêtres.

Position des bénéficiaires

[83] L'expert Brosseau témoigne que les dégagements des moulures des fenêtres doivent être égaux, alors que le présent assemblage est artisanal et non professionnel.

[84] Or, l'on retrouve des dégagements jusqu'à ¼ po avec des moulures non parallèles; il suggère d'enlever ces moulures et d'en installer des nouvelles; toutefois, il juge que la situation n'est pas dramatique.

[85] M^{me} Lafond témoigne qu'elle a pris connaissance de cette malfaçon en septembre 2008.

[86] Le procureur argumente qu'il s'agit ici d'un produit inadéquat dont l'état a été dénoncé dans les délais prescrits.

[87] La dénivellation est inacceptable, et la solution est relativement simple; l'entrepreneur a une obligation de résultat.

Position de l'administrateur

[88] M. Mireault estime que tout a été installé selon les standards généralement reconnus.

[89] Le *Guide de performance de l'APCHQ* soumet une tolérance de ½ po pour ces installations.

[90] Le témoin n'a noté aucune conséquence négative sur le fonctionnement des fenêtres.

[91] Le procureur argumente que la fenestration est quelque peu désaxée, sans toutefois causer de conséquences; il n'existe aucune malfaçon.

[92] La présente situation ne dépasse pas la norme de l'industrie.

Position de l'entrepreneur

[93] La procureure estime que cette situation était apparente lors de la réception et qu'elle n'a pas été dénoncée.

[94] Elle ajoute que cette situation rencontre les tolérances.

Décision et motifs

[95] Il existe une preuve non contredite que la déviation dans l'assemblage des moulures de fenêtres rencontre les normes généralement reconnues ou encore les règles de l'art; non pas que le *Guide de performance de l'APCHQ* constitue une loi, mais il peut être considéré comme une constituante des règles de l'art.

[96] Or, M. Brosseau a parlé d'un écart de ¼ po, alors que le guide accorde jusqu'à ½ po.

[97] La preuve est prépondérante à l'effet qu'il s'agit ici d'une question purement esthétique et que le fonctionnement des fenêtres n'est aucunement affecté. Même le témoin expert retenu par les bénéficiaires a admis que la présente situation n'est pas dramatique.

[98] La visite des lieux ne m'a pas démontré que l'apparence était inesthétique au point de justifier l'intervention de l'entrepreneur.

[99] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

4° Niveau du terrain voisin inadéquat

[100] Il s'agirait du terrain anormalement bas par rapport au terrain gauche avoisinant.

Position des bénéficiaires

[101] Lors du creusage par l'entrepreneur, M. Rivest a mentionné à celui-ci que le niveau était trop bas; M. Demontigny aurait répondu qu'il s'agissait d'une illusion d'optique.

[102] En cours de construction, l'entrepreneur a informé les bénéficiaires qu'il avait rehaussé tous les châssis du sous-sol pour éviter l'infiltration.

[103] M. Rivest témoigne du peu d'espace entre le sol et le parement extérieur ou les fenêtres du sous-sol.

[104] Il estime que le paysagiste a procédé correctement; il ne pouvait pas creuser plus profond.

[105] L'expert Brosseau soutient que la pente du terrain au périmètre des fondations est inadéquate; il faut que le terrain s'égoutte vers la rue avec une pente de 2 po; on ne peut diriger l'eau vers le voisin.

[106] Le témoin indique qu'à certaines fenêtres, l'on doit installer des margelles en plus d'égoutter vers la rue.

[107] Il estime que le parement doit être dégagé de 6 à 8 po du sol, ce qui n'est pas le cas à certains endroits; sinon, il y aura dégradation prématurée à cause de l'infiltration d'eau.

[108] Le procureur souligne que l'entrepreneur a étendu la terre; les bénéficiaires ont dû en enlever, car il n'y avait pas de jeu.

[109] La remarque de M. Rivest à l'endroit de M. Demontigny comme quoi la maison était trop basse était très réaliste.

[110] La profondeur du creusage étant sous la responsabilité de l'entrepreneur, ce dernier ne peut mettre de côté les règles de l'art; la maison étant trop basse au niveau

des fenêtres et des portes, il doit déterminer les correctifs afin de rendre le bâtiment propre à l'usage auquel il est destiné.

[111] Si la maison est non construite pour un usage normal, il faut que l'entrepreneur exécute son travail adéquatement; il s'agit là d'une responsabilité couverte par la garantie.

Position de l'administrateur

[112] M. Mireault témoigne qu'il n'y a pas d'infiltration d'eau.

[113] Il s'agit d'une question de terrassement, lequel n'est pas couvert par le plan de garantie.

[114] Le témoin indique que le plan de garantie couvre les dommages réels seulement; toutefois, il est possible qu'il y ait des dommages dans le futur si la situation n'est pas corrigée.

[115] Il ajoute que la correction peut s'effectuer par des travaux de terrassement.

[116] Le procureur rappelle que le terrassement n'est pas couvert par le plan de garantie (article 12.9°).

[117] La responsabilité relève de l'entrepreneur paysagiste, et le niveau du terrain voisin n'a rien à voir avec le plan de garantie.

Position de l'entrepreneur

[118] M. Demontigny rappelle qu'il s'agit ici d'un contrat d'entreprise et que ce dernier porte sur le nivellement du terrain seulement et non pas sur l'enlèvement ou l'ajout de terre.

[119] Le témoin indique que les bénéficiaires savaient que leur terrain était plus bas que celui de gauche et que celui de droite était au même niveau; il en avait discuté avec eux.

[120] Il témoigne qu'il n'a fait qu'une petite portion de l'ouvrage extérieur; le reste était sous la responsabilité des bénéficiaires.

[121] Il conclut que le terrassement ne faisait pas partie de son contrat.

[122] La procureure rappelle que nous sommes en présence d'un contrat d'entreprise.

[123] Les bénéficiaires savaient que leur terrain était plus bas et que cela nécessitait l'installation d'un muret.

[124] Les problèmes de niveau se règlent par une question de paysagement.

[125] Or, le paysagement est clairement exclu du contrat.

[126] Si un terrassement occasionne une infiltration d'eau dans la maison, ceci n'est pas couvert.

Décision et motifs

[127] Le procureur de l'administrateur ainsi que la procureure de l'entrepreneur se réfèrent à l'article 12.9° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* afin de se soustraire à cette réclamation.

[128] Le tribunal cite ci-après cet article :

12. Sont exclus de la garantie:

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[...]

[129] Le soussigné a maintes et maintes fois souscrit à cet article tout en donnant raison à l'administrateur.

[130] Toutefois, cet article n'est pas passe-partout et ne doit pas servir à camoufler des obligations fondamentales.

[131] Dans ce dossier, la source du problème n'a pas été le terrassement; la présente situation tire plutôt son origine du creusage.

[132] La preuve est prépondérante à l'effet que l'entrepreneur a creusé trop profondément.

[133] Dès lors du creusage, le bénéficiaire, M. Rivest, a avisé l'entrepreneur que l'excavation était trop profonde; ce dernier lui a alors répondu qu'il s'agissait d'une illusion d'optique.

[134] Après le nivellement du terrain par l'entrepreneur, les bénéficiaires ont dû soustraire six à sept camions de terre et ils témoignent à l'effet qu'ils ne pouvaient descendre plus bas.

[135] Les photos prises par l'expert des bénéficiaires démontrent clairement qu'il existe un problème de niveau entre la rue et le solage de la propriété.

[136] Aucune preuve n'a été soumise par l'entrepreneur au sujet d'une prise de niveau avant l'excavation; une telle intervention aurait été plus professionnelle qu'une allusion à une illusion d'optique.

[137] Que ce soit un contrat de vente ou un contrat d'entreprise, c'est à l'entrepreneur que revient la responsabilité de positionner les murs de fondation à une certaine hauteur.

[138] Comme l'a à juste titre souligné le procureur des bénéficiaires, la responsabilité du creusage incombe à l'entrepreneur, et ce dernier ne peut se soustraire aux règles de l'art en positionnant trop bas et des fenêtres et une porte ainsi que le parement.

[139] Peu importe qu'il y ait eu ou pas infiltration à date, l'installation demeure problématique; le plan de garantie ne couvre pas les problèmes présents ou à venir, il couvre les malfaçons et les vices existants.

[140] En accord avec M. Brosseau, je suis d'avis qu'une dégradation prématurée est à craindre compte tenu du faible dégagement entre le sol et les fenêtres du sous-sol, entre le sol et le seuil de porte de la descente secondaire, et surtout entre le sol et le parement (à certains endroits).

[141] L'expert Brosseau suggère l'installation de margelles pour les fenêtres et d'un muret pour la porte et le parement.

[142] Le tribunal rappelle que la méthode d'intervention appartient toutefois à l'entrepreneur.

[143] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est favorablement ACCUEILLIE.

[144] Le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur de déterminer et d'exécuter les travaux nécessaires pour corriger la présente situation, soit le dégagement trop faible au sol en ce qui a trait aux fenêtres concernées, à la porte de la descente secondaire ainsi qu'au parement touché.

[145] Une fois les travaux terminés, la remise en état à l'extérieur n'est pas à la charge de l'entrepreneur.

[146] Le soussigné ACCORDE à l'entrepreneur jusqu'au 30 juin 2010 pour compléter ces travaux.

[147] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à l'ordonnance précédente, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs requis, selon les règles de l'art, et de terminer lesdits travaux au plus tard le 30 juin 2010.

5° Joint grossier est visible à la surface du comptoir de cuisine

[148] Les bénéficiaires ont opté pour un dessus de comptoir en granit au lieu d'un dessus stratifié, nécessitant ainsi un déboursé supplémentaire de 2 500 \$.

Position des bénéficiaires

[149] Cette surface de granit a été installée le 14 janvier 2008. Les bénéficiaires croyaient obtenir un dessus sans joint; lors de la pose, les installateurs ont avisé les propriétaires que la présence d'un joint était requise; ce n'est qu'à la réception du rapport de M. Brosseau en décembre 2008 que les bénéficiaires ont appris que le dessus du comptoir ne pouvait être construit en un seul bloc; de plus, ce rapport indiquait que le joint était tout à fait grossier.

[150] M^{me} Lafond témoigne à l'effet que le joint du comptoir s'est dégradé depuis l'installation et que les débris de nourriture pénètrent maintenant dans celui-ci.

[151] Lors de l'inspection pré-réception, le dessus de comptoir n'était pas installé; les clients ont signé l'avis de réception et d'installation de ce comptoir le 14 janvier 2008.

[152] M. Claude Hubert était à l'époque l'ébéniste sous-traitant lors de la construction.

[153] M^{me} Lafond affirme que les bénéficiaires n'ont jamais vu de plan du comptoir de granit avant l'installation et qu'ils n'ont jamais été informés qu'il y aurait un joint; ils souhaitaient obtenir la crème des comptoirs, sans joint.

[154] M. Rivest témoigne à l'effet que la cuisinière n'était pas en place lors de l'installation du comptoir et que cette installation était praticable en un seul morceau.

[155] M. Brosseau affirme qu'il s'agit ici d'un dessus de comptoir fait d'un matériau haut de gamme et qu'il peut être fabriqué en une seule pièce, sans joint; il déclare également qu'il n'a jamais vu un dessus de comptoir en granit avec un joint. Qui plus est, poursuit-il, le joint du comptoir des bénéficiaires n'est même pas rectiligne et il comporte une dénivellation, constituant ainsi un préjudice esthétique.

[156] Le procureur argumente que les bénéficiaires n'ont pas été informés avant son installation qu'un tel comptoir comportait un joint.

[157] Les installateurs leur ont dit « *C'est comme ça que ça se fait* »; voilà pourquoi ils n'ont pas réagi immédiatement.

[158] C'est l'expert Brosseau qui, en décembre 2008, leur a affirmé qu'un tel comptoir pouvait être fabriqué en un seul bloc.

[159] Le témoignage de M. Hubert, ébéniste, n'est pas très fiable, et il a finalement avoué qu'il n'avait pas indiqué aux clients qu'il y aurait un joint.

[160] Le témoignage de M. Parent, fabricant du comptoir, n'est pas non plus très convaincant à l'effet que le dessus de comptoir ne peut être installé en un seul morceau.

[161] Les bénéficiaires ont donc été victimes d'une déclaration mensongère « *... concernant le fait qu'un vice apparent peut devenir caché compte tenu des fausses représentations faites par l'entrepreneur et/ou ses sous-traitants et/ou fabricants d'armoires à ce sujet.* »

[162] Il est clair qu'on a voulu induire ces gens en erreur.

Position de l'administrateur

[163] M. Mireault, inspecteur-conciliateur, confirme qu'il a reçu la dénonciation des bénéficiaires le 15 décembre 2008.

[164] Il affirme que la présence d'un tel joint n'est pas exceptionnelle et qu'il est normal que celui-ci comporte une déviation afin de joindre le mur avec un angle de 90°.

[165] Même s'il estime qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon, M. Mireault témoigne qu'un tel comptoir peut être fabriqué sans la présence d'un joint.

[166] Le procureur est d'avis qu'un tel joint ne constitue ni une malfaçon ni un vice caché; un dessus de comptoir se fabrique avec ou sans joint.

[167] M^{me} Lafond était convaincue que le dessus de comptoir n'aurait pas de joint; toutefois, elle n'en a pas glissé un mot à M. Hubert ni à M. Parent.

[168] M. Parent a témoigné que cela faisait partie de sa routine normale que de montrer les plans aux clients.

[169] Il s'agit ici d'une incompréhension entre les parties.

[170] Or, durant les onze mois suivant l'installation, c'est le silence total.

[171] Il n'existe aucune preuve d'intention de tromper ou de mensonge.

[172] La réclamation est irrecevable, puisque le délai débute le 14 janvier 2008.

Position de l'entrepreneur

[173] M. Demontigny, entrepreneur, affirme que dans ce genre de produit, la présence de joint est souvent nécessaire, surtout lorsque l'espace entre le lavabo et le mur est restreint, occasionnant ainsi une difficulté de transport.

[174] Il témoigne qu'il n'a jamais au préalable informé ses clients de la présence d'un joint.

[175] M. Hubert, ébéniste, confirme que la plupart du temps, un joint est requis à cause de la grandeur, de la forme et de la présence d'un lavabo.

[176] Il admet avoir montré aux clients un plan du comptoir, mais il n'est pas certain si ce dernier indiquait ou non la présence d'un joint.

[177] M. Parent est président d'Atelier Progranit inc. Il s'est déplacé à l'habitation concernée afin de prendre les mesures; il travaillait sur AutoCAD.

[178] Il est convaincu que les clients ont vu le joint sur les plans.

[179] Le témoin affirme que physiquement, l'installation ne pouvait se faire sans joint.

[180] M. Parent estime le poids d'un dessus de comptoir en granit à 20 livres/pi², comparativement à 5 livres/pi² pour un comptoir stratifié; il est d'avis qu'une base faible peut être préjudiciable à la présence d'un joint.

[181] La procureure soutient qu'un vice apparent non dénoncé à la réception n'est pas couvert par le plan de garantie.

[182] Les bénéficiaires sont des gens très minutieux; ils ont soumis beaucoup de réclamations, mais aucune concernant le comptoir, car ils avaient pris pour acquis que le joint n'était pas un problème, jusqu'à ce que M. Brosseau leur affirme le contraire.

[183] Cet élément n'a pas été dénoncé, ni à la réception ni dans un délai de six mois.

[184] Il y a fausse déclaration lorsque quelqu'un ment délibérément en sachant qu'un problème existe, ce qui n'est pas le cas dans ce dossier.

[185] La procureure rappelle que la présence d'un joint sur le comptoir ne constitue pas un vice.

Décision et motifs

[186] Le tribunal répète que la méthode d'intervention n'appartient pas aux bénéficiaires, ni à l'administrateur, ni au tribunal, mais bien à l'entrepreneur, car il a l'obligation de résultat.

[187] C'est donc à ce dernier de décider si la présence d'un joint sur le dessus du comptoir en granit est requise pour obtenir les résultats escomptés.

[188] Contrairement aux témoignages de l'entrepreneur et du fabricant de dessus de comptoir, deux témoins, soit M. Mireault, inspecteur-conciliateur et architecte pour l'administrateur, ainsi que M. Brosseau, expert retenu par les bénéficiaires, ont admis que ce comptoir pouvait être fabriqué en un seul bloc.

[189] Se contredisent aussi les témoignages de M. Rivest et de M. Parent à savoir s'il y avait suffisamment d'espace dans l'habitation en vue d'une installation en un seul morceau; à cet égard, le témoignage de M. Parent est plutôt faible et celui du bénéficiaire non prouvé.

[190] Dans le présent ouvrage, l'obligation de résultat n'a pas été rencontrée par l'entrepreneur. Les bénéficiaires ont déboursé un montant supplémentaire de 2 500 \$ pour l'acquisition d'un comptoir en granit.

[191] Les visites des lieux, et particulièrement celle du 21 janvier 2010, ont démontré, et là j'approuve la qualification de M. Brosseau, une fissure grossière ainsi qu'une petite dénivellation de chaque côté de la fissure; cette dernière s'accroît et est encore plus importante vers l'extrémité avant du comptoir.

[192] Je suis d'avis que si les bénéficiaires avaient connu au préalable la mauvaise qualité de cette construction, ils auraient préféré un dessus stratifié.

[193] Il s'agit donc d'un vice caché dénoncé dans la première année de la garantie.

[194] M^{me} Lafond a témoigné d'un certain déficit d'usage, soit la pénétration des déchets d'aliments dans le joint.

[195] La preuve est prépondérante à l'effet qu'à la livraison et après l'installation en janvier 2008, il n'y avait que la présence du joint; la dégradation s'est effectuée progressivement. C'est d'ailleurs le témoignage de M^{me} Lafond : « *Aujourd'hui, c'est différent du départ, le joint se défait... Maintenant, la nourriture pénètre dans le joint* ».

[196] La preuve a aussi démontré qu'après l'installation, le manufacturier a dû intervenir pour polir le rebord du comptoir, et de l'aveu de M. Parent, cet ouvrage a été manqué.

[197] M. Parent a admis que le poids d'un comptoir en granit est environ quatre fois supérieur à celui d'un comptoir en stratifié et qu'une faible base peut être préjudiciable à la présence d'un joint.

[198] Or, durant la visite des lieux du 21 janvier 2010, j'ai noté qu'il n'existait aucune pièce de renforcement sous le comptoir et que le joint se trouvait au-dessus du vide; je n'ai point aperçu de serre-joint.

[199] Graduellement, et probablement suite au polissage du comptoir, la situation s'est détériorée, et ce n'est qu'à la visite de M. Brosseau que les acheteurs ont soupçonné la gravité du défaut.

[200] Dans les circonstances, le tribunal conclut que la qualité de ce joint est inacceptable.

[201] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est favorablement ACCUEILLIE.

[202] Le tribunal ORDONNE donc à l'entrepreneur de procéder à l'intervention nécessaire pour rendre cet ouvrage de qualité, selon les règles de l'art.

[203] Le tribunal ACCORDE à l'entrepreneur un délai de soixante (60) jours à compter de la présente pour compléter ces travaux.

[204] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à l'ordonnance précédente, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs requis, selon les règles de l'art, et de terminer lesdits travaux dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présente.

[205] Le soussigné rappelle que la méthode d'intervention appartient à l'entrepreneur.

6° **Isolation des fenêtres et des portes est mal faite**
Manque d'isolation au plafond
Formation de glace au périmètre des trois portes extérieures du rez-de-chaussée

[206] De consentement des parties, ces trois éléments en réclamation ont été regroupés sous le vocable « Isolation ».

[207] Également de consentement des parties, il a été convenu de traiter dans un premier temps uniquement de la question du délai de dénonciation; le cas échéant, la question sur le fond sera débattue ultérieurement.

Position des bénéficiaires

[208] La prise de possession a eu lieu le 20 décembre 2007.

[209] M. Rivest témoigne que le 24 décembre 2007, il a senti le froid par la porte du jardin; le 25 décembre 2007, il a aperçu de la laine minérale à l'extérieur.

[210] Au début de janvier 2008, les bénéficiaires sentent encore le froid par les portes et fenêtres; arrivé sur les lieux, l'entrepreneur leur explique que c'est une question d'humidité, car la maison est neuve.

[211] Le 15 février 2008, la porte côté jardin cause encore problème; l'entrepreneur la répare et ajuste les deux autres portes.

[212] Dans un courriel daté du 18 février 2008, l'entrepreneur, concernant cette situation, rappelle aux bénéficiaires que « ... *cela est normal compte tenu du taux d'humidité des maisons neuves.* »

[213] Les bénéficiaires partent en vacances à l'extérieur en mars et avril 2008; à leur retour, l'hiver est terminé.

[214] Ce n'est qu'en octobre de la même année que M. Brosseau leur recommande de procéder à un examen thermographique.

[215] M. Rivest témoigne qu'il ne l'a pas dénoncé auparavant à l'administrateur, parce qu'il croyait le problème réglé par l'entrepreneur.

[216] Relativement à l'isolation au plafond, suite à la dénonciation à l'entrepreneur le 14 janvier 2008, ce dernier a rajouté du matériel isolant.

[217] Pour ce qui est de l'isolation en général, les bénéficiaires ont fait la dénonciation à nouveau à l'entrepreneur le 15 février 2008.

[218] M. Rivest affirme que c'est lors de la réception du rapport de l'examen thermographique daté du 17 octobre 2008 qu'il a pu se rendre compte du manque d'isolation au plafond.

[219] M^{me} Lafond affirme qu'encore aujourd'hui, le problème, soit la formation de glace, persiste sur deux portes; on lui a répondu que ça se résorberait avec le temps.

[220] Le procureur rappelle que la lettre des bénéficiaires du 14 janvier 2008 adressée à l'entrepreneur indiquait les travaux à terminer, soit le revêtement extérieur.

[221] Le procureur souligne que M. Demontigny a pris les mesures qui s'imposaient et a indiqué que c'était terminé; il a même avancé que le problème était réglé; donc, les bénéficiaires étaient dans l'impossibilité d'agir plus tôt, et ce, jusqu'à ce qu'un expert leur recommande une expertise concluant que les problèmes n'étaient pas corrigés. De sorte que l'hiver suivant, la même situation se répète; d'où la dénonciation à l'administrateur le 15 décembre 2008.

Position de l'entrepreneur

[222] M. Demontigny admet qu'en janvier 2008, il a repris l'isolation autour des fenêtres sans chercher à savoir si c'était requis.

[223] Il témoigne qu'en janvier 2008, des travaux restaient à être complétés; il a posé de l'isolant au plafond et apporté des correctifs à la porte patio.

[224] La procureure fait état de délai raisonnable. Les bénéficiaires ont manqué de diligence; ils ont cru que le problème était réglé; ils n'avaient aucune raison de penser ainsi.

[225] Or, le problème était là et n'était pas résolu; ils ont donc été négligents de ne point dénoncer dans les délais prescrits.

Position de l'administrateur

[226] M. Mireault nous informe que la dénonciation des bénéficiaires à l'administrateur, datée du 15 décembre 2008, fait état de l'apparition de glace dès le 31 janvier 2008 ainsi que d'un manque d'isolation dès le 24 décembre 2007.

[227] Le procureur cite les articles 10 (délai de dénonciation) et 18 (procédure de réclamation) du plan de garantie.

[228] Le procureur soumet que ces deux articles n'indiquent pas la nécessité d'avoir recours à un expert avant de dénoncer. Tout bonnement, les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur en oubliant de le faire à l'administrateur.

[229] Les bénéficiaires ne peuvent prétendre qu'ils ne savaient pas que les problèmes existaient, car ils l'ont exprimé dès décembre 2007 et janvier 2008.

[230] Or, la jurisprudence est constante à l'effet que le délai de dénonciation stipulé à l'article 10 du plan de garantie en est un de rigueur.

Décision et motifs

[231] La preuve est prépondérante à l'effet que dès décembre 2007 et janvier 2008, les bénéficiaires savaient qu'il y avait un problème d'isolation dans leur propriété. Leurs nombreuses dénonciations écrites à l'entrepreneur à cette époque le prouvent.

[232] M. Rivest et M^{me} Lafond ont même témoigné en ce sens.

[233] Or, comme l'a fait valoir le procureur de l'administrateur dans son argumentation, il n'était point nécessaire d'être expert ou d'avoir recours à un expert pour le constater; d'ailleurs, les bénéficiaires avouent l'avoir constaté eux-mêmes en décembre 2007 et janvier 2008; ce n'est que dix mois plus tard qu'ils ont dénoncé cette situation à l'administrateur.

[234] Le soussigné cite l'article 10.4° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

10. 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:

[...]

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;

[...]

[235] De toute évidence, la dénonciation à l'administrateur n'a pas été faite dans les délais prescrits.

[236] Le délai inscrit dans cet article a été considéré par la jurisprudence non pas comme un délai de procédure, mais bien comme un délai de droit ne pouvant pas être prorogé.

[237] Je cite à cet égard un extrait d'une sentence de l'arbitre Ewart¹ :

[54] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

¹ *Niki Apollonatos et George Karounis c. Habitations Luxim inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, T.A., Me Jean Philippe Ewart, arbitre (CCAC), 2008-06-04, p. 10-11.*

[238] Même si l'article 10 du plan de garantie permettait une certaine souplesse dans les cas de force majeure, les bénéficiaires ne pourraient soulever ce point vu leur absence pour vacances lors des mois de mars et avril 2008, période où le froid était encore présent et durant laquelle ils auraient pu faire une dénonciation à l'administrateur.

[239] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ces éléments est REJETÉE.

7° **Plancher de bois abîmé**

[240] Les bénéficiaires réclament des réparations ou retouches au plancher de bois dans la cuisine tout près de la table à dîner, dans le passage près d'une rampe, dans la chambre des maîtres ainsi qu'à deux ou trois autres endroits (égratignures).

[241] En février et juillet 2008, l'entrepreneur serait déjà intervenu pour effectuer des réparations au plancher près du foyer. L'expert Brosseau, dans son rapport, fait référence à des détachements de planches.

[242] Les bénéficiaires admettent qu'ils ont constaté certaines malfaçons au plancher dès la prise de possession en décembre 2007. Aucune dénonciation à cet égard n'apparaît sur le *Formulaire d'inspection préreception*; il y a eu par la suite des dénonciations à l'entrepreneur; cependant, la première dénonciation à l'administrateur est en date du 15 décembre 2008.

[243] À prime abord, le tribunal constate encore une fois que la dénonciation a été tardive, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article 10 du plan de garantie.

[244] Le soussigné a examiné le plancher à deux occasions, et particulièrement le 21 janvier 2010.

[245] Je suis d'avis qu'aucun des endroits spécifiques désignés par les bénéficiaires ne nécessite l'intervention de l'entrepreneur.

[246] Certes, il y a quelques défauts, mais ils sont minimes et presque invisibles en position debout, le corps légèrement penché.

[247] En un endroit, la malfaçon est plus importante, soit dans la chambre des maîtres, où un seul interstice est réellement déviant; ce dernier est toutefois situé près du mur au fond de cette chambre et est peu apparent.

[248] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

8° Sortie de la hotte de cuisinière défectueuse

[249] Cet élément n'a pas été traité par l'administrateur dans son rapport de décision du 27 avril 2009.

[250] Cependant, afin d'alléger la procédure, d'un commun accord, les parties ont convenu que l'administrateur émette sa décision sur cet élément en ce jour d'audience du 21 janvier 2010.

[251] Je reproduis ci-après la décision de l'administrateur :

Décision de la GMN

21 janvier 2010

- Hotte de cuisinière, clapet extérieur défectueux
 - Réception du bâtiment : 20 décembre 2007
 - Dénonciation : 18 février 2009
 - Ce point ne peut être considéré en vertu du plan de garantie, compte tenu que la dénonciation a eu lieu dans la 2^e année de garantie et que par conséquent, le point dénoncé n'a pas le niveau de gravité d'un vice caché.

Pour cette raison, la GMN rejette la présente plainte.

Yvan Mireault, arch.
Inspecteur/conciliateur
GMN APCHQ

[252] Rappelons qu'il s'agit ici du malfonctionnement, en hiver, du clapet situé à l'extérieur du bâtiment à la sortie de la hotte de la cuisinière.

[253] M. Rivest admet avoir constaté cette situation en janvier 2009. Lorsqu'il fait très froid, il doit ouvrir manuellement le clapet. En juin 2009, ce clapet a été changé par l'entrepreneur, en même temps qu'étaient apportées les modifications au système d'échangeur d'air; toutefois, la défectuosité subsiste encore aujourd'hui.

[254] Pour l'administrateur, il s'agit d'une formation de givre sur le clapet, causée par les conditions météorologiques; c'est un phénomène courant ne causant aucun dommage; cet état de choses n'a pas la gravité d'un vice caché.

[255] Le procureur des bénéficiaires est plutôt d'avis qu'il s'agit d'un vice caché et que la dénonciation a été faite dans les délais.

[256] Après analyse de la preuve et visite des lieux, le tribunal estime que cette défectuosité ne rencontre pas les critères d'un vice caché énoncés à l'article 1726 C.c.Q.

[257] Contrairement à l'opinion de l'administrateur, le soussigné ne reconnaît pas qu'il s'agit d'un phénomène courant; toutefois, cette situation découle d'une malfaçon, soit lors de la fabrication, soit lors de l'installation.

[258] M. Rivest a témoigné à l'effet qu'il a constaté pour la première fois cette situation en janvier 2009; comme la réception du bâtiment a eu lieu en décembre 2007, la première année de garantie était donc terminée.

[259] Or, le plan de garantie, par son article 10, couvre les « ... *malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception...* ».

[260] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

V : CONCLUSION

Résumé

[261] La demande d'arbitrage des bénéficiaires auprès du GAMM contenait 21 éléments en réclamation.

[262] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné dix de ces éléments.

[263] Également en cours d'enquête, un élément a fait l'objet d'un règlement entre les parties, soit « Absence de solin au-dessus des fenêtres ».

[264] Des dix réclamations demeurant en litige, le tribunal en a rejeté huit et a favorablement accueilli les deux suivantes : « Niveau du terrain voisin inadéquat » et « Joint grossier est visible à la surface du comptoir de cuisine »; dans ces deux affaires, le cas échéant, le tribunal CONSERVE juridiction.

Frais d'expertises

[265] À cet égard, le soussigné cite ci-après l'article 22 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[266] Les bénéficiaires ont retenu les services de M. Sylvain Brosseau de la firme Burex, experts-conseils en bâtiments; la somme des factures s'élève à 4 277,34 \$.

[267] À juste titre, le rapport de l'expert a été qualifié comme étant un rapport de constatations plutôt que d'expertise; toutefois, il a contribué à la solution de l'élément « Niveau du terrain voisin inadéquat ».

[268] Considérant la teneur de ce rapport ainsi que sa pertinence, le soussigné estime que 50 % du montant de la facture doit être remboursé aux bénéficiaires.

[269] Le tribunal ORDONNE donc à l'administrateur de rembourser aux bénéficiaires, dans les trente (30) jours de la présente, un montant de deux mille cent trente-huit dollars et soixante-sept cents (2 138,67 \$) pour frais d'expertises.

Coûts d'arbitrage

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

BELOEIL, le 22 février 2010.

Claude Dupuis, ing., arbitre