

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : 4190.36J
GAMM 2015-15-007
ABRITAT 16-261JP / 334417-1

Date : 15 décembre 2017

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

GENEVIÈVE CAZA
Et
PATRICE MCINNES
Bénéficiaires

c.
MARQUIS INC.
Entrepreneur

Et
LA GARANTIE ABRITAT INC.
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

PRÉAMBULE

- [1] L'audience porte sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires qui contestent les points 4, 6, 7, 8, 13, 14 et 19 de la décision de l'Administrateur du 11 juillet 2016;

- [2] Les parties ont reconnu ma nomination pour entendre et décider de l'arbitrage formé en vertu du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c.b-1.1 r.8) ci-après appelé «le Règlement ». Aucune requête préliminaire n'a été présentée par l'une ou l'autre des parties;
- [3] Le cahier de pièces émis par l'Administrateur a été déposé de consentement pour faire preuve de son contenu de même que les pièces des Bénéficiaires sujet à la preuve contraire qui sera présentée. L'avocat de l'Administrateur a annoncé que certaines pièces annoncées par les Bénéficiaires seront l'objet d'objection;
- [4] À la suite des constats que m'invitaient les parties à effectuer lors de la visite du bâtiment faisant l'objet de l'arbitrage, l'audition s'est poursuivie au Comfort Inn de Saint-Jérôme;
- [5] Tous les témoins ont été assermentés avant d'être entendu;
- [6] La date de réception du bâtiment du 11 septembre 2013 est admise par les parties;

TÉMOIGNAGES

- [7] Monsieur **Patrice McInnes**, Bénéficiaire, explique qu'il a pris connaissance de la déflexion au plafond et en a avisé l'Entrepreneur par courriel du 16 novembre 2015 (pièce P-4.6). La première visite de l'Entrepreneur sur ce sujet eut lieu le 24 novembre 2015 ce qui donna lieu à la pièce P-4.3 qui est un message de l'Entrepreneur adressé aux Bénéficiaires mentionnant « *il semble que la situation présentée est une (sic) uniquement esthétique* ». Ce courriel du 5 janvier 2016 est répondu de la part de Monsieur McInnes. Il y exprime l'importance de ce fléchissement apparent à 25 pieds de distance. De plus, ce fléchissement ne respecterait pas les exigences du Guide de performance de l'APCHQ, pièce P-4.2;
- [8] La dénonciation de cette plainte à l'Administrateur se fera dans une mise en demeure formelle du 17 mars 2016, pièce A-5. Invité de répondre à ces plaintes par l'Administrateur, l'Entrepreneur, dans un courrier du 3 mai 2016, pièce A-9, réitère qu'il s'agit du travail normal des matériaux. Il ajoute qu'il n'y a aucune fissure apparente et qu'on ne peut qualifier la situation d'un problème structural.
- [9] Lors de l'inspection des lieux par l'inspecteur conciliateur Martin Bérubé, le 10 mai 2016, deux (2) fissures seront décrites. Ces fissures sont tout probablement apparues entre le 24 novembre 2015 et le 10 mai 2016. Sur ce point, le décideur, pour l'Administrateur qualifiera la déflexion comme étant nettement évidente et ajoutera : « *... et de surcroit, le Bénéficiaire étant architecte, ce dernier possédait toutes les qualifications requises pour la déceler lors de la réception.* »;

- [10] Malheureusement, les photos qui ont été prises par Monsieur Bérubé lors de l'inspection et qui montrent ses constats lui permettant de qualifier la déflexion comme nettement évidente ne sont pas disponibles;
- [11] Monsieur McInnes poursuit son témoignage en soulignant qu'en janvier 2014, un sinistre très important par des infiltrations d'eau a obligé l'Entrepreneur à reprendre le plafond du salon. Tout le sous-sol a été refait à neuf puisqu'une partie de la structure de ces espaces a été changée;
- [12] Malgré la formulation d'une objection quant à la pertinence du rapport d'expertise d'Intra-Bois Inc. du 13 juin 2016, pièce 4.10, je permets son dépôt en preuve puisque son contenu, selon le Bénéficiaire, viendrait confirmer et appuyer d'un mouvement dans la structure de la maison situé dans le plancher du salon. Il exprime qu'une relation entre ce rapport et la situation observée dans le plafond du salon est à ce moment-là tout à fait probable. Ce rapport est connu des parties depuis sa rédaction et a servi à déterminer les travaux à réaliser après le sinistre par infiltration de l'eau. Ce rapport m'apparaît pertinent et j'accepte son dépôt en preuve;
- [13] Selon Monsieur McInnes, le point 8 *fissures au plafond* doit être traité avec le point du fléchissement du plafond. Les fissures remarquées, selon lui, sont apparues après la dénonciation du fléchissement de plafond et sont causées par ce fléchissement;
- [14] La situation dénoncée à l'Entrepreneur le 28 janvier 2015 concernant une déficience de chauffage dans la chambre principale et la garde-robe du rez-de-chaussée, a été dénoncée le 17 mars 2016 à l'Administrateur. L'inspecteur conciliateur Bérubé a ainsi déterminé que l'avis de dénonciation était tardif puisque reçu plus de six (6) mois après sa découverte;
- [15] Monsieur McInnes explique que le dégât important d'eau de janvier 2014 et leur relocalisation pendant les travaux, ont fait en sorte que le premier hiver complet qu'ils ont habité dans la maison est en 2015.
- [16] Après avoir discuté avec Monsieur Marquis, ils ont tenté de réguler la ventilation et le chauffage en ouvrant et fermant les grilles de la chambre des maîtres et fait différentes manœuvres pour améliorer l'apport d'air dans la chambre. C'est ainsi qu'en octobre 2015 (pièce 19.7), ils adressent à nouveau cette plainte à l'entrepreneur qui par courriel du 16 octobre 2015 (pièce PB-19.6) réitère que la situation n'est pas anormale. Ce courriel sera suivi d'échanges des 11 novembre 2015 et 15 janvier 2016.
- [17] À la fin janvier 2016 la situation est la suivante : les grilles de ventilation ont été modifiées; un tuyau de ventilation et une bouche d'aération ont été ajoutés partant du système de chauffage, une sortie d'air sous l'îlot de cuisine a été installée et on a changé d'emplacement le thermostat;
- [18] Malgré l'objection formulée par l'avocate de l'Administrateur, la pièce 19.10 est reçue en preuve pour compléter le courriel du Bénéficiaire adressé à l'Entrepreneur le 15 janvier 2016, cette pièce 19.10 ayant accompagné ce courriel; Monsieur McInnes souligne que l'arrière de la maison est situé à

l'ouest et que l'ancien endroit où était installé le thermostat faisait face au soleil pendant une bonne période de la journée;

- [19] Par la suite, des « derniers ajustements » effectués par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire dit ne pas avoir ressenti d'amélioration, tout au contraire. Les photos qu'il produit P-19.12 à P-19.15 montrent bien de l'écart de température trouvé. À l'entrée du walk-in, on peut lire 65 degrés sur un thermomètre de marque Rona alors qu'au thermostat, la température commandée est à 69 degrés;
- [20] Monsieur McInnes reconnaît que la température demandée au système central est habituellement de 69 ou 70 degrés et il n'a jamais essayé de hausser la température commandée afin de vérifier de la possibilité d'une hausse de température aux endroits où existe une carence de chauffage dans sa chambre;
- [21] Ce n'est qu'après avoir constaté ces difficultés qui persistaient que le Bénéficiaire a dénoncé cette plainte vécue dans le système de ventilation et chauffage de la maison. Il dira « *puisque je réalise alors qu'il s'agit d'un problème plus grave qui n'a pu être corrigé par des ajustements de l'Entrepreneur, je demande à l'Administrateur de venir vérifier ce point* ».
- [22] Sur cette carence de chauffage dans la chambre principale, l'Entrepreneur, dans sa lettre du mai 2016 adressée au service de conciliation de l'Administrateur, Pièce A-9, confirme que des travaux d'ajustements du système de chauffage auraient été effectués et que le problème n'était pas apparent lors de ses visites. Par ailleurs, il est d'opinion que le système de chauffage après avoir été inspecté par le programme Novoclimat est tout à fait conforme et qu'il appartient aux clients d'ajuster son système avec la manipulation des grilles de plancher.
- [23] L'expertise du 27 janvier 2017 du technologue professionnel en architecture Monsieur Claude Blain, qui est le professionnel qui a effectivement été identifié aux Bénéficiaires comme celui qui a fait les tests Novoclimat de sa maison, dont il est question à la pièce A-9, est produite en preuve;
- [24] Selon Monsieur McInnes, on ne devrait pas constater de rouille à l'intérieur de l'appareil de chauffage-climatisation;
- [25] Lorsque le sous-traitant en système de chauffage a effectué des corrections, il n'aurait pas épongé de l'eau qui s'est retrouvée sur le plateau intérieur. Il s'en est suivi une formation de rouille qui est qu'apparente si on ouvre le panneau avant du système de chauffage. Ce nettoyage aurait dû se et faire n'a pas été fait;
- [26] Les tablettes de fenêtres lorsqu'on applique une pression près de la fenêtre accusent une flexion. L'avocate de l'Administrateur formule une objection à ce que le rapport de l'architecte David Merlin du 20 juin 2017 soit produit en preuve. L'objection formulée demande le rejet du rapport puisque l'architecte signataire travaille dans le même bureau que Monsieur McInnes. À l'appui

de son objection, Me Nantel soumet le jugement de la Cour Suprême du Canada dans l'affaire *White Burgess Langille Inman c. Abbot Haliburton*¹;

- [27] L'objection de Me Nantel se résume ainsi : la relation de travail entre l'expert et le Bénéficiaire n'a été connue que vendredi le 22 septembre 2017 dernier et il a été professionnellement impossible de soulever cette objection avant l'audition. Le lien de collègue de travail unissant l'expert au Bénéficiaire établit qu'il a formulé son rapport sous pression et sans aucune liberté professionnelle;
- [28] Rien ici ne me laisse croire que le rapport de l'expert n'est pas juste, objectif et impartial. Je reprends ainsi les propos de l'Honorable juge Cramwell, qui au nom de la Cour Suprême du Canada mentionne : ... « *La décision d'exclure le témoignage à la première étape de l'analyse pour non-conformité aux critères d'admissibilité ne devrait être prise que dans les cas manifeste où l'expert proposé ne peut ou ne veut fournir une preuve juste, objective et impartiale. Dans les autres cas, le témoignage ne devrait pas être exclu d'office et son admissibilité ne sera déterminé à l'issue d'une pondération globale du coût et des bénéfices de son admission.* » La preuve n'est pas suffisante pour exclure son rapport étant entendu que l'Avis signé de l'expert qui est annexé au rapport, mentionne que son rapport a été rédigé *sans influence, avec impartialité et sans information pertinente omise ou négligé volontairement.*
- [29] Ce rapport du 20 juin 2017 conclut qu'il y a malfaçon puisque la tablette de la fenêtre ne se rend pas jusqu'à l'espace devant la recevoir et créé à cet effet par le fabricant de la fenêtre. L'expert ajoute que des fissures observées sont semblables à celles qui apparaissent par un comportement naturel des matériaux. L'affaissement de plusieurs millimètres constaté lorsqu'on exerce une pression sur la tablette n'est pas qualifié d'un vice grave par l'expert;
- [30] Le point 14, revêtement de bois pâle a fait l'objet d'une dénonciation à l'Administrateur le 17 mars 2016 alors que le bénéficiaire a remarqué un défaut dans le bois au printemps 2014 comme il le précise à sa dénonciation du 17 mars 2016, pièce A-5;
- [31] Monsieur McInnes est conscient de la portée de l'exigence du délai raisonnable de dénoncer les plaintes constatées et ne l'a pas fait parce que l'Entrepreneur lui avait dit qu'il agirait. Ce n'est qu'au moment où il a su que l'Entrepreneur ne respectera pas sa parole qu'il a choisi de dénoncer ce problème à l'Administrateur.
- [32] En ce qui concerne le point 7, Solins muraux au-dessus des ouvertures et à la base des murs, l'Entrepreneur est intervenu suite à la demande d'arbitrage et a fait les réparations concernant ce point. Monsieur McInnes tient à souligner que l'Entrepreneur niait cette plainte depuis un certain temps. Il m'invite à prendre connaissance de la pièce A-9, page 5 au point 5;

¹ (2015) CSC 23

- [33] En contre-interrogatoire, Monsieur McInnes confirmera qu'il est bachelier en architecture, non-inscrit au tableau de l'ordre et travaille principalement en programmation. Il confirme que c'est bien sa signature qui apparaît à la pièce A-4, formulaire de réception du bâtiment signé le 10 septembre 2013. Il s'est fait dire par l'Entrepreneur de ne pas s'inquiéter puisque sa garantie était de cinq (5) ans lors de la visite de sa maison avant de signer ce formulaire. Je comprends de cette réponse que les Bénéficiaires n'ont pas fait une lecture du plan de garantie.
- [34] Il reconnaît que sa lettre du 17 mars 2016 est la première dénonciation qu'il a effectuée à l'Administrateur.
- [35] Il réitère n'avoir constaté le problème de fléchissement du plafond du salon que le ou vers le 16 novembre 2015. Avant le dégât d'eau dont les réparations ont été effectuées sous la gouverne de son assureur, il n'avait pas constaté de fléchissement au plafond du salon. Aucune pièce de la structure du plafond du salon n'a été changée dans les réparations majeures effectuées suite aux dommages des infiltrations d'eaux de février 2014.
- [36] Monsieur **Jonathan Marquis**, président de l'Entrepreneur explique pour sa part que le fléchissement du plafond à gauche de la boîte de cheminée du foyer au salon, était bien visible après que les travaux de réparation des dommages causés par les infiltrations d'eau par la toiture aient été effectués.
- [37] Selon le rapport de l'ingénieur Claude Lamothe du 19 juillet 2017, pièce E-1, la déflexion de 13 millimètres est expliquée par un manque d'alignement avec le plan horizontal. La fissure visible lors de sa visite des lieux le 30 juin 2017 est probablement causée par le retrait du bois. Ces défauts d'alignement des fermes N07B et N08 datent de la construction du bâtiment. Ils ne constituent pas un problème structural mais plutôt un problème d'esthétisme;
- [38] Monsieur Marquis produit aussi la pièce E-2, une lettre d'opinion de Monsieur Éric Venne, vice-président de Groupe Concept VP Inc., fournisseur du revêtement extérieur. Cette lettre du fournisseur du revêtement conclut que son produit est impeccable et que les quelques suintements de nœuds constatés ne compromettent pas la performance du produit de bois;
- [39] La pièce E-3 produite est une lettre d'opinion du représentant du fournisseur des fenêtres. Monsieur Alain Héroux ne croit pas que l'installation soit déficiente à la base et propose plutôt que l'assèchement des matériaux et la variation du taux d'humidité intérieur (contrôlé par le propriétaire) peuvent avoir altéré quelque peu certaines tablettes. Il suggère qu'il s'agit là d'un processus normal de variation de certains matériaux d'une construction neuve. Il confirme que les fenêtres possèdent un emplacement spécifique afin d'y insérer le matériel formant la tablette de fenêtre et que les fenêtres fournies en étaient pourvues.

- [40] Je note ici que Monsieur Héroux ne s'est pas déplacé sur les lieux et que tout comme pour la lettre pièce E-2, je n'ai pas de curriculum vitae pour m'informer de la qualité de la personne qui signe ces lettres.
- [41] La pièce E-4 exprime une opinion sur les plaintes soulevées par le Bénéficiaire quant au constat de rouille de surface dans le système de ventilation et sur les difficultés d'avoir une température au même degré entre le salon et la chambre des maîtres. Ce document, pièce E-4, est signé du représentant du sous-entrepreneur qui a effectué les travaux d'ajustement et de réparation du système de chauffage sans curriculum vitae.
- [42] Monsieur Marquis confirme que l'assèchement de la structure nécessaire après les dommages causés par des infiltrations a été effectué sous la gouverne de l'assureur des Bénéficiaires. Il souligne qu'au formulaire de réception du bâtiment, pièce A-5, quelques petites corrections ont été inscrites lors de la visite avec le Bénéficiaire et qu'aucun fléchissement du plafond n'y est mentionné;
- [43] À propos de la pièce B-4-10, Monsieur Marquis soulignera qu'il s'agit d'une opinion d'expert pour établir les causes les plus probables des déformations observées dans le plancher du rez-de-chaussée. Ce rapport ne peut servir pour appuyer les prétentions du Bénéficiaire pour établir la présence d'un vice au plafond du salon;
- [44] Pour appuyer son témoignage, Monsieur Marquis produit un rapport complémentaire de l'ingénieur Claude Lamothe, pièce E-5, du 19 juillet 2017. Il m'invite à en prendre connaissance afin de comprendre les travaux effectués et les problèmes au plancher du salon après le dégât d'eau;
- [45] En ce qui concerne la carence de chauffage soulevée par le Bénéficiaire, Monsieur Marquis expose que les grilles de plancher ont été fournies par le client, qu'il n'y a pas de rideau dans les fenêtres et que cette carence, si carence il y a et qu'il nie, cette carence existe depuis le tout début de la construction. Effectivement, les Bénéficiaires auraient dû se rendre compte de ce problème auparavant car au moment du sinistre par infiltration d'eau à l'hiver 2014, il y avait 2 pieds de neige à l'extérieur;
- [46] Monsieur Marquis confirme aussi que le technologue en architecture Claude Blain, signataire de la pièce B-19.16 est celui qui a procédé à l'inspection Leed des lieux. Ce technologue est qualifié pour des inspections Novo Climat;
- [47] Selon lui, la maison qualifiée Or, selon les critères Leed, indiquent que le débit aux bouches d'aération et de ventilation et le calibrage du système a été fait et était satisfaisant au moment de l'attestation Novoclimat. Monsieur Marquis, à ma demande, fera des vérifications et nous dira ne pas avoir en main le rapport d'inspection d'attestation Leed de la maison. Cette attestation n'est pas disponible.
- [48] En ce qui concerne la présence de rouille dans le système de chauffage et de ventilation, Monsieur Marquis confirme qu'il n'a pas essayé de nettoyer

cette rouille qui a dû effectivement être formée suite au dégel du serpentin. Malgré qu'il n'ont pas essayé d'en effectuer le nettoyage, il confirme qu'une partie du système doit être enlevée par un professionnel pour pouvoir accéder à la tablette et procéder au nettoyage;

- [49] À propos des tablettes des fenêtres, Monsieur Marquis souligne qu'elles sont bien posées, sans vis ou clous. Les Bénéficiaires ont demandé spécifiquement de ne pas poser de plinthes ou de moulures autour des fenêtres. L'apparition de fissures de retrait entre la fenêtre et la tablette est un comportement normal de matériel pouvant être associé à un rétrécissement par le séchage du matériau.
- [50] Monsieur Marquis souligne que les échanges de courriels sur le revêtement de bois concernaient celui de couleur foncée, car pendant cette période il est toujours question de l'acrylique pour la portion du bâtiment qui devait être de couleur pâle. Les Bénéficiaires ont accepté de changer cet acrylique par un bois naturel de couleur pâle et l'échantillon montré comprenait certains nœuds. Il est normal de constater des nœuds sur un revêtement de bois naturel. Il ne se souvient pas d'avoir mentionné que la couleur devait tenir pour cinq (5) ans et que la durée de vie du matériel était de cinquante (50) ans. Selon lui, la garantie est celle du manufacturier fournisseur et ce dernier a constaté que le produit respecte tous les critères de ce revêtement naturel;
- [51] En contre-interrogatoire, Monsieur Marquis confirmera que les deux (2) tuiles au-dessus du foyer ont aussi été changées lors du dégât d'eau; qu'au plafond dans la salle mécanique, il est possible de constater qu'il n'y a pas de lien continu (croix St-André). Il confirme effectivement que des travaux ont été effectués au système de ventilation pour y ajouter un conduit et ce conduit se dirige vers la chambre des maîtres, et effectivement, le thermostat a été changé de place;
- [52] Le signataire de la décision sous examen, **Monsieur Martin Bérubé** technologue professionnel, confirme que les conclusions de sa décision ne sont pas modifiées malgré la preuve additionnelle entendue;
- [53] Monsieur Bérubé réitère qu'il n'y a pas de vices cachés en ce qui concerne la déflexion trouvée dans le salon. Ce fléchissement est décelable visuellement et existe depuis la prise de possession du 11 septembre 2013. Il souligne qu'il n'existe aucune fissure au point de stress et qu'il s'agit plutôt d'un problème d'esthétisme;
- [54] Au point 6, les fissures à la jonction des tablettes et fenêtres sont un retrait normal et requièrent un entretien usuel pour une maison neuve;
- [55] La rouille sur la tablette intérieure de l'appareil de chauffage n'est pas un vice suffisamment grave qui affecte l'usage ou la durée de vie du système de ventilation et de chauffage;
- [56] La présence de nœuds fendus et tachés sur le revêtement extérieur de bois pâle est normale. Il n'y a aucun tordage ou comportement anormal du matériau,

- [57] La carence de chauffage à la chambre des maîtres a été dénoncée dans un délai de plus de 6 mois. La preuve de 4 degrés de différence entre le salon et la chambre des maîtres est relativement acceptable pour lui et ne constitue pas une situation ou un vice d'une gravité suffisante pour en faire un vice caché. Il n'y a pas de déficit d'usage;

ANALYSE

- [58] Il n'est pas contesté, tel qu'il appert de la pièce A-4, que la réception du bâtiment est en date du 11 septembre 2013.
- [59] Aucune autre preuve ne m'est offerte que celle de la dénonciation des Bénéficiaires à l'Administrateur du 17 mars 2016. L'Administrateur a été avisé des plaintes du Bénéficiaire le 17 mars 2016.
- [60] Ainsi, c'est l'article 10, 4^e paragraphe, qui s'applique. Pour être couvert, le problème soulevé doit être qualifié d'un vice caché au sens de la Loi, de la doctrine et de la jurisprudence;
- [61] Effectivement, l'article 10 en vigueur lors de la signature du contrat de garantie, se lit comme suit :

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:

1° ...;

2° ...;

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

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

5° ...;

(les soulignés sont du soussigné)

- [62] Ce vice caché doit être dénoncé à l'Administrateur dans un délai raisonnable qui ne peut excéder six (6) mois de la découverte du vice caché;

[63] En ce qui concerne le vice caché, la doctrine et la jurisprudence se sont prononcées à plusieurs reprises sur ses composantes et nous reprendrons ici quelques décisions qui mentionnent les critères de l'analyse de la situation sous examen;

[64] Ainsi, dans la cause A à Z Construction – Rénovation Inc. c. Syndicat des copropriétaires du 292 Simonds, l'arbitre Albert Zoltowski s'exprimait ainsi² :

« 62. Selon le premier critère, le problème doit constituer un « vice ». Les auteurs Beaudoin et Deslauriers nous enseignent que la notion de vice pour les fins de la notion d'un « vice caché » a une signification très particulière :

«La notion de vice du produit est essentiellement liée au déficit d'usage du bien.

...

Ainsi, n'est pas qualifié de vice, un défaut qui n'a aucun lien avec l'usage auquel on destine le bien (). C'est donc le mauvais fonctionnement du bien par rapport à l'usage auquel il est destiné () qu'il suffit de prouver et non la cause même du vice en question qui diminue cet usage (). N'est pas aussi considéré comme un vice, une simple lacune par rapport aux normes actuelles du bâtiment ou celles en vigueur au moment de la construction, telles qu'on les retrouve notamment dans le Code national du bâtiment, si cette lacune n'est pas accompagnée d'une perte d'usage () »

63. Ces mêmes auteurs réfèrent aux trois autres critères d'un vice caché :

« Comme la jurisprudence et la doctrine l'avaient établi depuis longtemps, l'acheteur doit, pour invoquer la garantie, démontrer que le vice est grave, caché et antérieur à la vente ».

64. Le deuxième critère est donc le caractère grave du vice. Selon ces auteurs :

« Un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur. Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou à diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il l'avait connu(). »

65. Le troisième critère d'un vice caché est qu'il ne soit pas apparent, c'est-à-dire qu'il ne puisse pas être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert, selon 2^e alinéa de l'article 1726 C.C.Q. Selon ce critère, le vice qui est caché mais qui est connu de l'acheteur, par

² A à Z Construction – Rénovation Inc. c. Syndicat des copropriétaires du 292 Simonds et La Garantie Abritat Inc. rendue en date du 18 octobre 2012 S12-030801-NP, par l'Arbitre Albert Zoltowski

exemple, par qu'il lui a été révélé ou dénoncé, n'est pas un vice caché.

66. Le quatrième critère réfère à l'existence du vice antérieurement à la vente. Beaudoin et Deslauriers précisent et qu'il faut faire une distinction entre l'existence du vice et sa manifestation. C'est l'existence du vice lors ou au moment de la vente qui est déterminante et non sa manifestation ou son apparition. À cet égard, il faut noter que selon l'article 1729 C.C.Q., en cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

(Les soulignés sont du soussigné)

[65] France Bouchard et Yves Guillemette c. Les constructions M. & E. Godbout Inc.³

[69] Nous savons qu'il doit y avoir déficit d'usage, que ce déficit d'usage doit être grave, et bien qu'il ne soit pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, il se doit d'en réduire l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes du propriétaire (acheteur) prudent et diligent;

(Les soulignés sont du soussigné)

[66] Galyna Piskonova et Abdelali El-Khettabi c. Habitation Germa Inc. ⁴

26. Je rappelle que nous sommes dans le cadre de l'article 10 alinéa 4 du Règlement, et que doit être démontrée une situation qui (entre autres) soit d'une certaine gravité apte à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuer tellement son utilité que l'acheteur, à défaut de l'avoir acquis, n'aurait pas donné si haut prix.

27. Je rappelle de plus que ce sont les Bénéficiaires qui sont en demande et que ce sont ces derniers qui ont le fardeau de convaincre de leurs prétentions ou du caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur. Je n'ai malheureusement, pour ce point, d'éléments utiles et nécessaires à qualifier ces fissures (qualifiées par l'Administrateur de capillaires) comme étant le reflet d'un vice caché.

³ France Bouchard et Yves Guillemette c. Les Constructions M. & E. Godbout Inc. et l'APCHQ, 09062201 du 22 juin 2010

⁴ Galyna Piskonova et Abdelali El-Khettabi c. Habitations Germa Inc. et l'APCHQ, 070810001 / 067020-2 du 20 mars 2008

40. *Cet élément peut-il être considéré comme un vice caché au sens des articles 1726 ou 2103 du Code civil du Québec?*

43. *La norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant énoncé à l'article 1726 C.c.Q.;*

44. *Selon la jurisprudence constante et bien établie, la notion « perte » en vertu de l'article 2118 C.c.Q. fait l'objet d'une interprétation large et comprend « la perte potentielle » ou « la perte probable à long terme » :*

« Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des incon vénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur et de son utilité.

La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'Article 1688 C.c.B.C., recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. »

[67] Il est aussi intéressant de souligner que la Cour d'Appel, requis d'examiner le contrat de garantie obligatoire régi par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.r.Q. c. B1.1.r8) en vient à la conclusion qu'il s'agit d'un contrat dont le contenu a été imposé par le législateur et que l'Administrateur, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires doivent se plier aux volontés de la Loi et des critères établis dans le règlement.⁵;

[68] J'ajoute que le Bénéficiaire s'est concentré à faire la preuve de malfaçons pour la plupart des points en litige ce qui est suffisant dans la première année de la garantie et non au-delà de cette période. Sans déficit d'usage, une malfaçon ne sera pas qualifiée de vice caché;

[69] Ceci étant établi, l'Administrateur plaide aussi que le Bénéficiaire a débordé la période de 6 mois du délai raisonnable et que sa réclamation devient alors irrecevable;

⁵ La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche et René Blanchet, ès qualité 15 décembre 2004, 500-09-013349-030 (450-05-004987-026)

[70] L'avis doit être par écrit, être impératif et de nature essentielle et l'article 116 du Règlement ne permet à un arbitre de faire renaître un droit alors qu'il est échu par l'expiration d'un délai⁶;

[71] Enfin, c'est à celui qui porte la demande en arbitrage qui a le fardeau d'en faire la preuve. L'article 2803 du Code civil du Québec est ainsi libellé :

2803 : Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[72] L'article 2804 explique que ce fardeau est rencontré par ce qui est plus probable

2804. 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.

[73] C'est dans le corps de la , lettre de dénonciation du 17 mars 2016, pièce A-5 que le Bénéficiaire inscrit les dates auxquelles il a signalé ses plaintes. On peut lire que : (i) « la déficience du chauffage a été portée à l'attention de l'Entrepreneur le 28 janvier 2015. (ii) Le fléchissement du plafond a été porté à l'attention de l'Entrepreneur le 16 novembre 2015. (iii) Les fissures à la jonction des fenêtres et du gypse et décrites comme une absence de scellant ont été portées à l'attention de l'Entrepreneur le 26 janvier 2016. (iv) La présence de rouille dans l'appareil de chauffage a été portée à l'attention de l'Entrepreneur le 26 mars 2015. (v) La présence de suintage et de problème au revêtement de bois pâle ont été portés à l'attention de l'Entrepreneur le 6 novembre 2014. Il est aussi pertinent pour les fins de ma décision de souligner que ces éléments sont décrits comme étant des malfaçons, sous la signature de Monsieur Patrice McInnes;

[74] Je l'ai déjà mentionné, puisque nous nous retrouvons dans la troisième année de la garantie, ces items devront être analysés sous l'aspect d'un vice caché, soit un vice suffisamment grave et qui affecte l'usage des lieux.

⁶ Patrizia Canuto & Al c. Les Constructions Monarck Inc. et La Garantie Abrisat Inc. du 21 novembre 2013 2013-14-006 / 13-428PM

POINT 4 : Fléchissement du plafond (toiture et déviation du mur extérieur dans le salon du rez-de-chaussée

- [75] Malgré la preuve que la déflexion ne respecte pas les performances minimales du guide de l'APCHQ, ces défauts d'alignement avec les plans vertical et horizontal des fermes maitresses ne causent pas une perte d'usage auquel le bien est destiné. Bien que la norme de construction n'est pas respectée, l'absence d'un défaut d'usage écarte qu'il s'agit d'un vice caché au sens du règlement. La norme de référence d'un effet négatif sur l'usage de la maison étant inexistant, je ne peux ici que conclure que le fardeau de la preuve n'est pas rencontré et je confirmerai la décision de l'Administrateur sur ce point;

POINT 6 : FISSURATION À LA JONCTION, FENÊTRE ET GYPSE

- [76] La description par l'architecte Merlin de la malfaçon probable que le matériau de la tablette ne serait pas imbriqué dans l'espace manufacturé à cet effet, n'est pas suffisante pour qualifier la plainte du bénéficiaire comme vice caché. Effectivement, l'absence de preuve d'un déficit d'usage est déterminante et ce fardeau n'est pas rencontré. Au surplus, la preuve prépondérante est que la situation est similaire à un comportement normal du matériau. Je confirmerai aussi la décision de l'Entrepreneur sur ce point;

POINT 7 : SOLINS MURAUX AU-DESSUS DES OUVERTURES ET À LA BASE DES MURS

- [77] Je donnerai acte des travaux qui ont été effectués par l'Entrepreneur sur ce point;

POINT 8 : FISSURE AU PLAFOND DU SALON DU REZ-DE-CHAUSSÉE

- [78] Aucune preuve ne m'a été faite d'un fait me permettant de conclure à l'existence d'un défaut de construction suffisamment grave pour être un vice caché. J'ajoute que je n'ai pas de preuve me permettant de conclure qu'il est probable qu'il y a un mouvement de structure ou de déficit d'usage. Je confirmerai la décision de l'Administrateur sur ce point;

POINT 13 : APPAREIL DE CHAUFFAGE CENTRAL

- [79] Je ne me prononcerai pas sur la dénonciation tardive de cette plainte à l'Administrateur puisqu'il n'y a aucun déficit d'usage. Cette plainte n'est pas un vice suffisamment grave pour être un vice caché au sens de la Loi, de la jurisprudence et de la doctrine;

POINT 14 : REVÊTEMENT DE BOIS PÂLE

- [80] Comme je l'ai souligné, la pièce A-5, fait état que le défaut dont se plaignent les Bénéficiaires consiste : en des nœuds fendus et tachés, nœuds désolidarisés, présence de suintage émanant des nœuds et fendillements a été porté à l'attention de l'Entrepreneur le 6 novembre 2014. Cette situation n'est portée à l'attention de l'Administrateur, que le 17 mars 2016 soit plus de 16 mois plus tard. De plus, le fardeau d'une preuve d'un déficit d'usage n'est pas ici rencontré puisqu'aucune preuve n'est faite sur une carence de protection contre les intempéries. Seule une preuve d'un manquement d'esthétisme est ici présentée ce qui n'est pas suffisant pour être qualifié de vice caché. Je confirmerai la décision de l'Administrateur sur ce point;

19 : CHAUFFAGE DÉFICIENT DANS LA CHAMBRE PRINCIPALE ET LA GARDE ROBE DE TYPE WALK IN

- [81] L'Administrateur fait état que la date du 28 janvier 2015 devrait être utilisée pour établir le délai de départ de 6 mois inscrit au Règlement. Ce n'est qu'au moment où le Bénéficiaire a pu constater que les efforts de balancement du système de chauffage n'ont pas porté les fruits escomptés, qu'il réalise alors qu'il s'agit non pas d'un ajustement normal du système de chauffage et qu'il y a là un vice devant être dénoncé à l'Administrateur. L'Entrepreneur sur cette question réitère, encore aujourd'hui, que la situation est une question de balancement, alors que ce n'est pas le cas;
- [82] Ce n'est qu'après qu'on ait procédé au déplacement du thermostat et à l'ajout d'un conduit de ventilation que le Bénéficiaire sait qu'il s'agit d'un vice de conception du système de chauffage plutôt que de simples ajustements comme l'avait mentionné Monsieur Marquis;
- [83] Ces derniers travaux, selon la preuve non contredite, ont été effectués à la fin janvier 2016 et ce n'est qu'alors que le Bénéficiaire a pu constater et comprendre que la présence d'un écart de température de 4 degrés entre le salon et la chambre à coucher à l'entrée du walk-in après ces derniers « ajustements » ne changerait pas. J'ai constaté l'absence d'une grille de ventilation dans ce garde-robe. La température dans le fond du walk-in

accuse sans aucun doute un écart plus important que celui constaté dans les photos produites en preuve par le Bénéficiaire;

- [84] Je considère que le Bénéficiaire ne pouvait agir en raison de la nature de la problématique et des explications tout à fait pertinentes et déterminantes que donnait l'Entrepreneur quant au balancement de son système de chauffage. Monsieur McInnes, bachelier en architecture et travaillant dans un bureau d'architecte, est en mesure de comprendre qu'un simple balancement peut effectivement corriger une carence dans des écarts de température d'un bâtiment. Par contre, lorsqu'il constate que des travaux importants sont effectués (pose d'un conduit additionnel pour amener de la chaleur dans sa chambre) il devient alors évident qu'il ne s'agit pas seulement d'un problème de balancement mais qu'une difficulté de conception existe. C'est à ce moment que le point de départ du délai de dénonciation débute;
- [85] Ainsi, la dénonciation inscrite à la pièce A-5 est faite dans le délai raisonnable de six (6) mois qui est requis et plaidé par l'Administrateur dans cette affaire;
- [86] Je suis ici convaincu que cet écart de température, non contredite, comporte un déficit d'usage suffisamment grave pour conclure qu'il s'agit d'un vice caché au sens du règlement. Je renverserai la décision de l'Administrateur sur ce point en accueillant la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et j'ordonnerai à l'Entrepreneur de faire toutes les réparations nécessaires pour que ce vice caché soit réparé;
- [87] De plus, j'ordonnerai que suivant ces réparations au système de chauffage que des tests pour remplir les exigences Novo Climat, LEED OR soient réalisés et respectés;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

REJETE, en partie, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur les points 4, 6, 8, 13, 14 de la décision de l'Administrateur du 11 juillet 2016,

DONNE ACTE des travaux de réparation effectués par l'Entrepreneur au point 7 de la décision de l'Administrateur du 11 juillet 2016

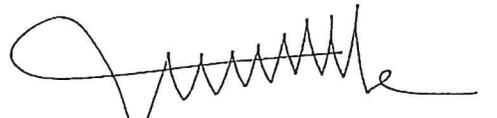
ACCUEILLE, en partie, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires au point 19 de la décision de l'Administrateur du 11 juillet 2016;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer des réparations de façon à corriger les carences d'écarts de température entre le salon et la chambre des maîtres et l'intérieur du walk-in et de respecter les exigences d'inspection de la ventilation et du chauffage Novo Climat;

ORDONNE à l'Entrepreneur, de faire effectuer une inspection de la ventilation et du chauffage et d'obtenir l'attestation Novo Climat, LEED OR, après ces réparations ;

ORDONNE QUE CES TRAVAUX soient être effectués et terminés avant le 30 janvier 2018;

LES FRAIS de l'arbitrage étant payables par l'Administrateur et ce conformément à l'article 123 du Règlement. Ces frais porteront un intérêt de 6% après trente (30) jours de la date du présent jugement;



JEAN MORISSETTE, arbitre

MADAME GENEVIÈVE CAZA
MONSIEUR PATRICE MCINNES
Pour les Bénéficiaires

MONSIEUR JONATHAN MARQUIS
Pour l'Entrepreneur

ME NANCY NANTEL
Pour l'Administrateur

Date(s) d'audience: 27 septembre 2017