

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
DOSSIER NO : 132204001

**MADAME ANNA LISA ZANNI
MONSIEUR FRANCO ENEA**
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)
c.

SAINT-LUC RDP INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)
et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires:	Madame Anna Lisa Zanni Monsieur Franco Enea Monsieur Orazio Enea Monsieur Alain Corbeil
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Patrick Varin Monsieur Fernand Lavigne
Pour l'Administrateur:	M ^e François Laplante Monsieur Marc-André Savage
Date de l'audience :	14 août 2013
Lieu de l'audience :	Palais de Justice de Laval 2800, boul. Saint-Martin O., Laval, Salle : 2.04
Date de la décision:	30 septembre 2013

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES

Madame Anna Lisa Zanni
Monsieur Franco Enea
11547, rue Charlotte-Tassé
Montréal, Qc.
H1E 9V6

ENTREPRENEUR

Saint-Luc RDP Inc.
8000, boulevard Langelier
Bureau 407
Montréal, Qc.
H1P 3K2

ADMINISTRATEUR

M^e François Laplante
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930, boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc.
H1M 1S7

PIÈCES

A l'audience, l'Administrateur a produit :

- A-1 : Contrat préliminaire et annexe en date du 23 décembre 2010;
- A-2 : Formulaire d'inspection préreception en date du 24 mai 2011 avec son annexe;
- A-3 : Acte de vente en date du 27 mai 2011;
- A-4 : Rapport d'inspection de Pro Inspection en date du 27 avril 2012;
- A-5 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur en date du 21 mai 2012;
- A-6 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur en date du 21 mai 2012;
- A-7 : Lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires en date du 30 mai 2012;
- A-8 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur en date du 10 juillet 2012;
- A-9 : Demande de réclamation en date du 10 juillet 2012;
- A-10 : Avis de 15 jours en date du 12 septembre 2012;
- A-11 : Décision de l'Administrateur en date du 11 mars 2013 et preuves de réception;
- A-12 : Demande d'arbitrage du 22 avril 2013;
- A-13 : Photos prises par l'Inspecteur-conciliateur lors de son inspection;
- A-14 : Extraits – Guide de performance APCHQ;
- a-15 : Extraits – Code du bâtiment;

les Bénéficiaires ont produit :

- B-1 : Lettre contenant la liste des points soumis à l'arbitrage et la liste des témoins;
- B-2 : Photos prises lors de l'inspection préreception en présence de Jacques Dubuc du Valencia;
- B-3 : Feuille remise par le Valencia lors de l'achat de la maison;
- B-4 : État de compte d'Alain Corbeil;

l'Entrepreneur a produit :

- E-1 : Extrait du contrat préliminaire.

HISTORIQUE

L'immeuble est situé au 11547 Charlotte-Tassé à Montréal.

Le formulaire d'inspection préreception est daté du 24 mai 2011.

L'immeuble a été acheté le 27 mai 2011.

Le 21 mai 2012, les Bénéficiaires envoient une dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

Le 10 juillet 2012, les Bénéficiaires produisent une demande de réclamation.

Le 11 mars 2013 est rendue la décision de l'Administrateur, reçue le 16 mars par les Bénéficiaires.

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, reçue par SORECONI le 22 avril 2013, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 19 juin 2013.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

LE DROIT

- [3] La Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [4] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹ a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

- [5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*²

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les

¹ AZ-50285725 du 15 décembre 2004.

² 2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge.

dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[6] La couverture du plan de garantie pertinente au litige est décrite à l'article 10 du *Règlement* :

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° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

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

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

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

[7] L'audience a été précédée d'une visite de lieux.

[8] Dans leur lettre du 17 juillet 2013, les Bénéficiaires indiquent qu'ils contestent les points suivant de la décision de l'Administrateur:

- a) 13. Nez de Marche avant;
- b) 14. Vallonnement aux marches de l'escalier avant;
- c) 15. Traits encavés aux marches de l'escalier avant;
- d) 16. Allège de la fenêtre de la cuisine;
- e) 17. Moulure de la chambre secondaire;
- f) 19. Surface du balcon arrière;
- g) 20. Forme de bois du balcon arrière;
- h) 21. Main courante des escaliers intérieurs;
- i) 22. Vernis de l'escalier de l'étage;

- j) 23. Branchement au panneau électrique;
- k) 25. Valve de la conduite d'eau principale;
- l) 26. Garde-corps au palier du balcon avant;
- m) 27. Revêtement du porte-à-faux;
- n) 31. Crépi au mur de fondation;
- o) 34. Infiltration d'eau à la chambre froide arrière;
- p) 35. Prises électriques à l'étage.

[9] À l'audience les parties ont donné juridiction au Tribunal quant à un point 24 – manque de protection rigide recouvrant le filage électrique dans les deux chambres froides.

DÉCISION

Point 13. Nez de Marche avant

Point 14. Vallonnement aux marches de l'escalier avant

Point 15. Traits encavés aux marches de l'escalier avant

[10] Le rapport d'inspection des Bénéficiaires (A-4 p. 6) note –

Une section de béton des nez de marche est cassée. De plus un vallonnement dans le béton et des traits encavés sont présents et gardent les eaux de pluie ou de fontes de neige sur la marche. La situation est à risque pour les utilisateurs en période hivernale et rappelons que les eaux doivent être évacuées en tout temps.

[11] L'Administrateur considère que ces points étaient apparents lors de la réception, décelables pour un acheteur raisonnablement diligent.

[12] Le Bénéficiaire rapporte à l'audience avoir mentionné les nez de marche le 24 mai 2011 oralement au représentant de l'Entrepreneur avant de passer devant le notaire, disant avoir agit de bonne foi et croire en la bonne foi de tous. Il était entendu que l'aménagement extérieur était à faire après la vente et, pour lui, cela incluait le nez de marche, cela explique pourquoi cela n'est pas précisé dans la réception écrite (pièce A-2).

[13] Le père du Bénéficiaire mentionne que le représentant de l'Entrepreneur Jacques Dubuc a toujours dit « on va tout arranger ».

Point 13. Nez de marche avant

[14] Le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur quant au point 13 – il s'agit d'une malfaçon apparente et, pour être couverte par le Plan de garantie, elle devait être *dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;* (article 10 (2) du Règlement).

[15] Dans l'affaire *Guy Gauthier et al. c. Goyette Duschesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*³, notre collègue M^e Jeffrey Edwards écrivait :

[24] L'objectif et l'utilité de l'Étape 5 sont notamment de dénoncer les problèmes apparents à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ainsi que les éléments que les acheteurs jugent incomplets ou insatisfaisants et devront être réparés. Dans l'éventualité où les acheteurs décidaient de demander à l'Entrepreneur de corriger ces problèmes et qu'une plainte à l'Administrateur devait être déposée, il est crucial que des éléments apparents aient été dénoncés dans l'Étape 5 à l'Entrepreneur pour être recevable en vertu de la protection d'une année pour les malfaçons apparentes (articles 3.1 et 3.2 du contrat de garantie).

[16] Le Tribunal ne peut accepter la prétention que le fait que l'aménagement extérieur n'était pas complété était la raison pour ne pas dénoncer le défaut de nez de marche avant apparent parce que ce point aurait été englobé. En regardant l'annexe (A-2), les Bénéficiaires avaient précisément dénoncé « tour porte de garage haut ondulé » et « nettoyer balcon arrière », mais pas le nez de marche. Le *Règlement* est clair, le nez de marche aurait dû être dénoncé pour bénéficier de la couverture du Plan de garantie et mais ne l'a pas été.

Point 14. Vallonnement aux marches de l'escalier avant et Point 15. Traits encavés aux marches de l'escalier avant

[17] Les Bénéficiaires ont fait témoigner Alain Corbeil, que le Tribunal a reconnu comme témoin expert (technologue professionnel).

[18] Alain Corbeil mentionne que l'eau ne doit pas rester sur place, il y a deux marches avec des encavures vers le fond, en hiver le sel va s'accumuler et s'attaquer au béton, il doit y avoir une pente pour que l'eau s'écoule.

[19] Il ajoute que le vallonnement n'est pas vraiment apparent sans outillage tel un niveau.

[20] Le Bénéficiaire précise que lors de la visite des lieux le 24 mai 2011, il faisait soleil, il n'avait pas plu et il n'a pas vu le vallonnement et les traits encavés.

[21] Quant aux points 14 et 15, le Tribunal se doit d'accueillir la demande des Bénéficiaires. Le vallonnement et les traits encavés sont surtout apparents avec un niveau et/ou après une pluie – il ne s'agit pas d'une malfaçon apparente. Ces deux points sont donc couverts comme malfaçons non apparentes au sens de l'article 10(3) du *Règlement*. Il sera ordonné de réparer ces malfaçons.

Point 16. Allège de la fenêtre de la cuisine

[22] Le rapport d'inspection des Bénéficiaires (p. 13) note –

l'allège en pierre sous la fenêtre de la cuisine est écorchée.

³ SORECONI 050629001 et al., 3 novembre 2006, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

- [23] L'Administrateur considère que ce point était apparent lors de la réception (décelable pour un acheteur raisonnablement diligent).
- [24] En effet, l'allège est *chipé* en haut et en bas.
- [25] D'après le Bénéficiaire, le représentant de l'Entrepreneur Fernand Lavigne, qui était présent à l'audience mais n'a pas témoigné, a dit lors de l'inspection de l'Inspecteur mandaté par l'Administrateur, *c'est un des points non résolus*.
- [26] Le Bénéficiaire mentionne avoir fait parvenir après son emménagement par écrit à l'Entrepreneur une liste des « items non résolus », mais cette liste n'est pas produite à l'audience, il n'y a aucune allégation qu'elle fut remise à l'Administrateur et n'est pas dans le cahier de pièces de l'Administrateur. De plus, le formulaire de réception (A-2) ne fait nulle *part mention ou indication donnant à croire qu'il devait subséquentment avoir une inspection systématique des lieux à une date ultérieure ni qu'il serait loisible aux bénéficiaires de modifier ultérieurement l'énumération et d'ajouter la mention de d'autres problèmes que ceux énumérés à la liste qu'il comporte*⁴.
- [27] Comme le vice est apparent, le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la réclamation des Bénéficiaires.
- [28] Le Bénéficiaire a témoigné à l'effet que le représentant de l'Entrepreneur a dit à l'inspection de novembre 2012 qu'il s'agissait d'un des points non résolus, faisant référence à une demande de juin 2011 à l'effet d'envoyer une liste des « items » non résolus.
- [29] Ce point a été dénoncé en mai 2012, donc dix mois après sa découverte alléguée de juin 2011, alors que le délai de dénonciation prévue à l'alinéa (3) de l'article 10 du *Règlement* pour les malfaçons non apparentes est de six mois et que ce délai en est un de déchéance.
- [30] L'état du droit à cet effet est clair : le délai de dénonciation de six mois prévu à l'article 10 du *Règlement* est un délai de rigueur et de déchéance; la réclamation des Bénéficiaires contre l'Administrateur quant au point 16 est donc irrecevable en droit⁵.
- [31] Baudouin explique les conséquences d'un délai de déchéance⁶

Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

⁴ *Docile Lavoie et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Constructions Jacques Pauzé*, Par. [33], GAMM 2010-10-001, 24 octobre 2011, Me Johanne Despatis, Arbitre.

⁵ *SDC du 1884-1890 rue Poupart c. Lagacé et al. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 122009001*, 23 mai 2013, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, par. [19] et s. *Lacelle c Projets d'habitations Chantignole et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S12-112101-NP*, 25 avril 2013, Alcide Fournier, arbitre.

⁶ *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447

- [32] Le Tribunal ne peut pas faire appel à l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement* pour mettre de côté le même *Règlement*, ou pour faire réapparaître un droit qui n'existe plus, même en cas de sympathie pour une partie.
- [33] Le Tribunal considère que vu les faits mis en preuve, la décision de l'Administrateur doit être maintenue quant au point 16.

Point 17. Moulure de la chambre secondaire

- [34] Le rapport d'inspection des Bénéficiaires (A-4 p. 14) note

Dans la chambre d'enfant, nous constatons que la moulure (quart de rond) n'épouse pas le plancher. Un écart de plus de ¼" est présent. Nous en recommandons la correction pour des fins d'esthétisme.

- [35] L'Administrateur considère que ce point était apparent lors de la réception (décelable pour un acheteur raisonnablement diligent).
- [36] Le Bénéficiaire dit que l'encavure augmente de plus en plus. En contre-interrogatoire, il admet avoir remarqué ce point en juin 2011.
- [37] L'Inspecteur de l'Administrateur conclut que si l'espace est là, c'est que l'espace était là à l'installation – il aurait fallu d'autres signes (fissures, etc.) pour conclure à une malfaçon ou vice non apparent et il n'y a aucun élément qui montre que ça bouge.
- [38] Le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur, puisqu'il s'agit d'un problème vu dès juin 2011 mais dénoncé qu'en mai 2012.
- [39] Le Bénéficiaire a admis avoir vu cet espace à la moulure en juin 2011 quand il a emménagé – or cet espace a été dénoncé en mai 2012, soit dix mois après sa découverte, alors que le délai de dénonciation prévue à l'alinéa (3) de l'article 10 du *Règlement* pour les malfaçons non apparentes est de six mois et que ce délai en est un de déchéance, comme le Tribunal l'a mentionné au point précédent.

Point 19. Surface du balcon arrière

- [40] Le rapport d'inspection des Bénéficiaires (A-4 p. 8) note

Le béton du pontage n'est pas lisse et une dégradation de surface est présente et le béton est imbibé d'eau. Nous en recommandons la correction dans les plus brefs [note ajout : délais] afin d'en préserver l'intégrité.

- [41] L'Administrateur constate la présence de traces consécutives à l'accumulation d'eau sur une section du balcon arrière, et ajoute que selon le Guide de performance de l'APCHQ, de petites accumulations d'eau localisées sont acceptables à condition qu'elles n'affectent pas l'utilisation de ces surfaces.
- [42] L'Administrateur ajoute que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.

- [43] L'Inspecteur de l'Administrateur témoigne à l'effet qu'il n'y a aucune cause qui puisse entraîner un préjudice.
- [44] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que lors de la visite du 24 mai 2011, le représentant de l'Entrepreneur Jacques Dubuc a dit que le revêtement allait se faire après la vente et, le 24 mai, il faisait soleil et il ne pleuvait pas. Il ne pouvait donc pas voir que ce n'était pas lisse et qu'il y avait des encavures qui retiennent l'eau.
- [45] Alain Corbeil témoigne à l'effet que la surface doit être lisse et que l'eau doit s'évacuer, le béton est poreux, le balcon va à l'encontre de l'article 14.02 du Guide de performance de l'APCHQ qui dit que l'eau doit s'évacuer.
- [46] Pour l'Administrateur, l'article 14.03 du même Guide permet une certaine tolérance quant à la durée pendant laquelle l'eau peut rester sur les lieux avant de disparaître.
- [47] À une question du Tribunal sur la présence de lignes noires sur la photo qu'il a prise du balcon, lignes noires aussi constatées par le Tribunal lors de sa visite des lieux
- [47.1] l'Inspecteur de l'Administrateur répond que la surface qui retient l'eau retient aussi certains dépôts de poussières et de terre, qui s'accumulent quand l'eau se retire;
- [47.2] Alain Corbeil répond que des stries se sont formées dans le béton, le béton a blanchi trop vite quand on l'a lissé, l'eau est sortie trop vite, cela peut avoir comme conséquence que le béton va craquer dans deux ou trois ans, surtout à l'automne, l'eau s'accumule le jour et la nuit, l'eau devient de la glace, entraînant donc l'éclatement du béton.
- [48] Vu la preuve, le Tribunal conclut qu'il doit accueillir la demande des Bénéficiaires quant à la surface des balcons arrières affectée d'une malfaçon non conforme aux règles de l'art pour une maison neuve.
- [49] Le resurfaçage devra être accompagné d'un nettoyage pour enlever les traces de lignes grises/noires et de la mise en place d'une pente pour éloigner les eaux de la maison.

Point 20. Forme de bois du balcon arrière/chambre froide

- [50] Le rapport d'inspection (A-4 p.9) note

Nous avons constaté que le bois ayant servi de forme lors de la coulée de béton au plafond est présente. Cette situation est à risque pour la formation de moisissure et de pourriture. Nous en recommandons l'enlèvement. Nous vous rappelons que tout élément de coffrage doit être enlevé afin de laisser respirer le béton.

- [51] L'Administrateur répond qu'aucun dommage résultant d'un surplus d'humidité n'a été observé lors de son inspection aux éléments de bois, et qu'aucune disposition réglementaire n'interdit cette situation.

- [52] L'Administrateur ajoute que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.
- [53] Alain Corbeil témoigne à l'effet que le bois ne doit pas être en contact avec le béton, il faut une membrane ou pare-vapeur. L'humidité du béton est transmise au bois qui pourrit.
- [54] L'Inspecteur admet que *c'est un élément qui est normalement enlevé quand le béton prend* mais ajoute que, parfois, l'Entrepreneur le laisse là.
- [55] Il affirme qu'il n'y a aucune exigence réglementaire à l'effet qu'il faille l'enlever, que le bois n'est pas sur du béton humide mais sur du béton hors sol donc pas imbibé d'eau, il n'y a donc aucun risque de pourrissement et l'exigence réglementaire ne s'applique pas.
- [56] Vu la preuve, le Tribunal conclut qu'il doit maintenir la réclamation des Bénéficiaires et rejeter la décision de l'Administrateur.
- [57] Le Tribunal a pris compte du fait que l'Entrepreneur produit une partie du contrat préliminaire (E-1) signé le 23 décembre 2010 et qu'il a eu admission qu'il pourrait y avoir dans cette chambre froide, de légères infiltrations d'eau et/ou de la condensation, et, dans les faits, les Bénéficiaires y ont remarqué de l'infiltration d'eau (voir point 34) – on ne peut donc plus affirmer qu'il n'y a aucun risque d'humidité et que de laisser ce bois ne contrevient pas aux règles de l'art :

Aménagement extérieur

[...] Chambre froide de 10' x 10' à l'arrière. (Aucun isolant n'est prévu sur les murs et le plafond, aucune membrane n'est installée sur le palier et les marches extérieures, nous ne pouvons garantir qu'il n'y aura pas de légères infiltrations d'eau et/ou de condensation).

- [58] Avec respect, le Tribunal considère que les règles de l'art pour la maison neuve des Bénéficiaires exige que ce bois qui a servi de forme lors de la coulée du béton au plafond soit enlevé et pour la maison neuve des Bénéficiaires dans ce dossier, les Bénéficiaires n'ont pas à courir le risque d'apparition ou non de moisissures, comme en a témoigné leur expert.

Point 21. Main courante des escaliers intérieurs

- [59] Le rapport d'inspection (A-4 p. 16) note

l'absence de main courante en tout ou en partie sur l'escalier menant au sous-sol et à l'étage, celle-ci doit être continue de la première à la dernière marche. Cette situation représente un risque pour la sécurité des occupants [...] Nous vous en conseillons la pose afin d'être conforme au Code national du bâtiment.

- [60] L'Administrateur répond que l'article 9.8.7.2 2) du Code du bâtiment indique que pour les escaliers ne desservant qu'un seul logement, une main courante peut être interrompue par des baies de portes, des balustres, aux paliers ou aux changements de direction, et, de plus, son inspection a permis de constater une interruption par un balustre de la main courante de l'escalier menant à l'étage

- alors que celle de l'escalier menant au sous-sol est interrompue vis-à-vis des marches à angle.
- [61] L'Administrateur ajoute que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.
- [62] Le Bénéficiaire dit que lors de sa visite du 24 mai 2011, il ignorait quelles étaient les normes applicables et maintenant qu'il les connaît, il s'agit d'une malfaçon car l'absence de main courante est contraire aux normes. Il ajoute avoir fait inspecter son escalier après qu'un voisin qui aurait le même genre d'escalier y a fait une chute.
- [63] Alain Corbeil témoigne à l'effet que quand on a un set de marches d'angle, il faut que la rampe soit dans la surface la plus large.
- [64] L'Inspecteur de l'Administrateur affirme que nous sommes en présence de marches rayonnantes et non de palier, donc l'article cité dans sa décision est celui qui s'applique.
- [65] Quand le Tribunal a fait la visite des lieux, il lui a été fait mention que la dénonciation portait sur le fait qu'il n'y avait pas de main courante continue.
- [66] Lors de l'audience,
- [66.1] il est apparu que la dénonciation des Bénéficiaires portait sur deux points, soit
 - [66.1.1] absence de main courante en tout ou en partie des deux côtés de l'escalier, tel qu'il avait été partiellement dessiné en rouge sur les photos du rapport (A-4), et
 - [66.1.2] absence de main courante continue;
 - [66.2] l'Administrateur a donné juridiction au Tribunal de trancher ces questions en disant que sa décision était la même pour les deux points.
- [67] La décision de l'Administrateur du 11 mars 2013 a porté sur le deuxième point, soit la question des mains courantes continues, la dénonciation du Bénéficiaire pouvant être interprétée comme voulant dire, *main courante [...] celle-ci doit être continue de la première à la dernière marche.*
- [68] Sur le deuxième point (paragraphe [66.1.2] ci-haut), quant à la question de la main courante *continue* constatée sur les lieux, le Tribunal conclut de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter la réclamation des Bénéficiaires - le Code du bâtiment a en effet une exception pour les bâtiments d'un seul logement (article 9.8.7.2.2)).
- [69] Sur le premier point (paragraphe [66.1.1] ci-haut), l'expert Alain Corbeil a mentionné qu'il faut une main courante des deux côtés d'un escalier d'une largeur d'au moins 1100mm (article 9.8.7.1 1 du Code du Bâtiment).
- [70] En réponse à Alain Corbeil, l'Administrateur a affirmé que d'après lui, la règle des mains courantes des deux côtés pour un escalier d'au moins 1100 mm se mesure

dans la section droite de l'escalier et non, dans la section des marches rayonnantes.

[71] Toutefois, de part et d'autres, les parties ont référé au Code du bâtiment sans référer à la largeur réelle des lieux, qui n'avait pas été mise en preuve.

[72] Après l'audience, après avoir reçu les articles du Code auxquels faisaient référence les Bénéficiaires, le Tribunal a réouvert l'enquête pour amener en preuve la largeur réelle de l'escalier-section droite et de l'escalier-section des marches rayonnantes.

[73] En réponse à l'ordonnance de la Cour, les Bénéficiaires ont remis les largeurs suivantes qui n'ont pas été contestées, ni par l'Entrepreneur ni par l'Administrateur, dans le délai prescrit (et ni entre ce délai et le moment de signature de la présente décision arbitrale) :

Escaliers montant vers l'étage (du bas vers le haut)

1. Escalier droit juste avant celle en angle 1 = 120.65 cm
2. Escalier en angle 1 = 138.43 cm
3. Escalier en angle 2 = 163.83 cm
4. Escalier en angle 3 = 128.27 cm
5. Escalier droit juste après celle en angle 3 = 123.19 cm

Escaliers descendant vers le sous-sol (du haut vers le bas)

1. Escalier droit juste avant celle en angle 1 = 100.33 cm
2. Escalier en angle 1 = 119.38 cm
3. Escalier en angle 2 = 142.24 cm
4. Escalier en angle 3 = 111.76 cm
5. Escalier droit juste après celle en angle 3 = 106.68 cm

[74] L'article 9.8.7.1 du Code du Bâtiment, qui est d'ordre public et qui doit être suivi, se lit ainsi :

1) Sous réserve des paragraphes 2) et 3) [notre ajout : non applicables ici] une main courante doit être installée :

- a) sur au moins 1 côté d'un escalier d'une largeur inférieure à 1100 mm;
- b) sur les 2 côtés d'un escalier d'une largeur d'au moins 1100 mm; [...]

[75] Vu la preuve, le Tribunal conclut que *l'escalier montant vers l'étage* fait donc l'objet d'une malfaçon, puisque sa largeur du bas vers le haut est en tout temps

supérieure à 1100mm et contrevient donc aux dispositions de l'article 9.8.7.1 1) b) du Code du Bâtiment.

- [76] L'absence de conformité avec le Code de bâtiment est ici une malfaçon non apparente pour les Bénéficiaires non familiers avec cette disposition.
- [77] Ce point est couvert par le Plan de garantie, le rapport du 27 avril 2012 contenant le croquis de la rampe de l'autre côté et la dénonciation ont été communiqué dans la première année de la garantie, l'escalier montant vers l'étage fait défaut de se conformer à une norme en vigueur pour la deuxième main courante, le Bénéficiaire a témoigné à l'audience qu'il ignorait à la prise de possession la norme en vigueur, qu'il a fait inspecter son escalier après la chute d'un voisin dans l'escalier (de ce dernier), la malfaçon était donc non apparente au moment de la réception (note : la chute en elle-même n'est pas un motif de cette décision).
- [78] Vu la preuve, la largeur et la localisation de l'escalier, en précisant que chaque cas est un cas d'espèce, le Tribunal conclut, pour *l'escalier descendant vers le sous-sol*, de maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la réclamation des Bénéficiaires : pour le présent escalier descendant vers le sous-sol, la règle des mains courantes des deux côtés pour un escalier d'au moins 1100 mm se mesure dans la section droite de l'escalier et non, dans la section des marches rayonnantes.

Point 22. Vernis de l'escalier menant à l'étage

- [79] Le rapport d'inspection (A-4 p. 16) note
- Une couche de vernis est manquant sur le bois de l'escalier menant à l'étage, présentement le bois est rugueux, nous en recommandons l'installation.
- [80] L'Administrateur répond que son inspection lui permet d'observer et de constater que la brillance et la couleur des surfaces étaient nettes et uniformes.
- [81] L'Administrateur ajoute que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.
- [82] L'Inspecteur de l'Administrateur affirme à l'audience que même en ajoutant une couche de vernis mat, le vernis ne sera pas plus brillant, que l'efficacité d'un vernis ne se mesure pas nécessairement au nombre de couches.
- [83] Lors de la visite des lieux, le Tribunal soussigné, les Bénéficiaires et l'Inspecteur de l'Administrateur ont constaté qu'une partie des escaliers étaient maintenant noircies.
- [84] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que bien qu'il avait dénoncé qu'il manquait une couche de vernis et que la surface était rugueuse, cela devient maintenant de plus en plus noir. Il ajoute que personne ne marche en souliers dans la maison.
- [85] Lors de l'audience, l'Inspecteur s'est demandé à voix haute ce qu'il aurait décidé en constatant cette manifestation après la première année de couverture du Plan de garantie (donc à savoir s'il s'agit d'un vice caché).

- [86] Il dit ne pas avoir regardé si la cause du noircissement était que le vernis avait changé de couleur ou s'il y avait absence de vernis suffisant aux endroits de noircissement.
- [87] L'Administrateur plaide que la situation n'est pas parfaite mais que sa décision doit être maintenue car elle n'est pas déraisonnable.
- [88] Alain Corbeil répond à ce sujet que si le problème avait été le vernis qui change de couleur, le vernis aurait changé de couleur à plusieurs endroits alors qu'ici, il y a eu noircissement seulement aux endroits passants, preuve d'un manquement de vernis suffisant. Quand un bois manque de protection et qu'on le laisse à l'air libre, le bois a tendance à noircir. Le vernis lui-même ne noircit pas à un seul endroit, si on a appliqué un mauvais produit, le défaut du produit va être généralisé et non pas au seul endroit passant.
- [89] Le Tribunal conclut que le noircissement est la conséquence du problème dénoncé lors de la première année de garantie, qui n'a pas été corrigé par l'Administrateur et l'Entrepreneur.
- [90] L'apparition du noircissement a démontré que la réclamation des Bénéficiaires étaient bien fondée.
- [91] Il sera donc ordonné d'apporter les travaux correctifs aux noircissements qui s'est manifesté dans l'escalier et de revernir le bois de l'escalier.
- [92] Quant à l'aspect rugueux en soit, après examen visuel de la situation lors de la visite des lieux, le Tribunal conclut que cet aspect qualifié de rugueux ne nuit pas à la solidité ou durabilité de l'ouvrage et ne constitue pas une malfaçon au sens du *Règlement*, et maintient donc la décision de l'Administrateur quant à ce seul aspect rugueux.
- [93] Le Bénéficiaire a mentionné à l'audience qu'il n'était pas normal que son escalier fut verni « mat », alors que ses planchers aux étages avaient été vernis « brillants ».
- [94] Ce fait présenté à l'audience, qui n'est pas dans la dénonciation (rapport d'expert produit en A-4), ni dans les notes d'inspection de l'Inspecteur de l'Administrateur (non produites mais selon le témoignage de ce dernier), et dont on ignore le moment de sa découverte (i.e., quand les Bénéficiaires, qui habitent sur les lieux, ont découvert que l'escalier a un vernis mat alors que les étages ont un vernis brillant), n'a pas fait l'objet d'une décision de l'Administrateur et le Tribunal ne rend aucune décision à ce sujet.

Point 23. Branchement au panneau électrique

Point 24. Gaine rigide

- [95] Le rapport d'inspection (A-4 p. 18) note

Selon le code électrique, chaque filage électrique lors de son entrée au panneau électrique doit être installé dans le connecteur. Présentement plusieurs circuits sont accouplée, nous en recommandons la correction, faire appel à un maître électricien.

- [96] L'Administrateur répond qu'aucune disposition réglementaire n'interdit cette situation.
- [97] L'Administrateur ajoute que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.
- [98] A l'audience, l'Inspecteur dit n'avoir trouvé aucune disposition réglementaire à ce sujet, avoir consulté ses collègues et personne n'avait connaissance d'une telle disposition non plus.
- [99] Il ne voit aucun préjudice de causé par la situation actuelle.
- [100] Alain Corbeil affirme qu'il faut un trou/un fil.
- [101] Le rapport d'inspection (A-4 p. 18) note
- Nous avons constaté le manque de protection rigide recouvrant le filage dans les deux chambres froides. Cette situation n'est pas conforme au Code électrique en vigueur. Nous recommandons l'installation d'une protection rigide recouvrant le filage.
- [102] L'Administrateur répond qu'aucune disposition n'interdit cette situation.
- [103] L'Administrateur ajoute que cette situation ne rencontre pas les critères de la malfaçon, que les travaux exécutés par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.
- [104] Le soussigné a lu le Code de l'Électricité cité par l'expert des Bénéficiaires et en est venu à la même conclusion que l'Administrateur, même, avec respect, après avoir lu les explications d'Alain Corbeil soumises après l'audience.
- [105] Aucune disposition précise du Code de l'Électricité n'est citée dans le premier cas par les Bénéficiaires et la disposition citée dans le deuxième ne permet pas de rejeter la décision de l'Administrateur.
- [106] Le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur sur les points 23 et 24 qui est raisonnable vu la preuve et rejeter la réclamation des Bénéficiaires, qui n'ont pas rempli leur fardeau de preuve qui est le leur en vertu de l'article 2803 C.c.q. de prouver pourquoi la décision sur ces deux points n'était pas raisonnable.

Point 25. Valve de la conduite d'eau principale

- [107] Le rapport d'inspection produit par les Bénéficiaires (A-4, p. 16) note
- Nous avons cherché la valve ainsi que l'entrée d'eau principale au sous-sol et nous ne l'avons pas trouvé. Nous recommandons de retrouver la valve afin de rendre celle-ci accessible en tout temps.
- [108] Dans sa décision, l'Administrateur note que la dénonciation porte sur une accessibilité inadéquate de la tête de la valve de la conduite d'eau principale, enfouie sous le pavé imbriqué du trottoir avant.

[109] L'Administrateur rejette cette réclamation comme étant exclue de la couverture du Plan de garantie (article 4.9 du Contrat – article 12 (9) du *Règlement*) qui exclut :

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.

[110] Le Bénéficiaire affirme que ce problème n'était pas apparent lors de la vente car le revêtement a été effectué après celle-ci.

[111] Il déclare qu'un représentant de l'Entrepreneur lui a dit qu'il n'avait qu'à casser le revêtement pour avoir accès à la valve en cas d'urgence et plaide qu'il a le droit d'avoir accès à sa valve sans avoir à casser le revêtement, solution problématique en cas d'urgence.

[112] À l'audience, l'Inspecteur de l'Administrateur ajoute que le problème n'est pas la valve elle-même, qui est couverte par le Plan de garantie, mais le terrassement qui recouvre la valve, et ce terrassement n'est pas couvert. C'est seulement l'Entrepreneur qui est responsable pour son travail de terrassement qui nuit à la valve.

[113] Le Tribunal se doit d'accueillir la réclamation des Bénéficiaires, puisque l'Entrepreneur doit construire un bâtiment selon les règles de l'art et le fait de recouvrir par un trottoir une partie du bâtiment n'entraîne pas une exclusion de garantie de cette partie de bâtiment, quand cette partie doit être accessible, comme c'est le cas pour une valve.

[114] Les Bénéficiaires ne se plaignent pas de la mauvaise qualité de leur terrassement; ils dénoncent le fait que l'accès à la valve principale, qui fait partie du bâtiment couvert par le Plan de garantie, n'est pas dans le respect des règles de l'art.

[115] Recouverte, la malfaçon reste couverte.

[116] Le Tribunal est devant un *Règlement* que la Cour d'appel dans l'arrêt *Desindes* (cité ci-haut) a jugé comme étant d'ordre public.

[117] Le *Règlement* se lit ainsi (nos soulignés) :

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par: [...]

«bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage: [...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment.

- [118] La valve fait partie des équipements nécessaires à l'utilisation du bâtiment et son accès doit respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment.
- [119] Il y a près d'une décennie, notre collègue Claude Dupuis écrivait dans l'affaire *Waldemar Baczkowski et al. c. Développement Les Terrasses de l'Île et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁷
- [10] Relativement à la valve d'entrée d'eau, contrairement à la position de l'administrateur, le soussigné est d'avis que cet élément est couvert par le plan, étant donné que cette valve est attachée au bâtiment par tuyauterie et qu'elle constitue un élément essentiel à l'alimentation en eau potable de la propriété.
- [120] Pourquoi prévoir dans le Code du bâtiment d'avoir une valve principale si l'Entrepreneur néglige de faire en sorte qu'il y en ait un accès aisé?
- [121] Le fait pour l'Entrepreneur d'avoir fait le choix de mettre la valve, partie du bâtiment, à l'endroit où il l'a mise, et d'en bloquer son accès par son terrassement par la suite n'entraîne pas l'exclusion du Plan de garantie quant au terrassement mais bien la couverture pour malfaçon pour ne pas avoir rendu accessible la valve en la mettant là où elle l'est et l'avoir par la suite recouverte.
- [122] Contrairement aux prétentions de l'Administrateur qui allègue n'avoir rien à reprocher à l'installateur de la valve, il y a eu bel et bien une malfaçon de la part de l'Entrepreneur quant à la pose de la valve à un endroit où elle serait inaccessible car devant faire l'objet d'un recouvrement par son terrassement.
- [123] La valve fait partie du bâtiment et est couverte par le Plan de garantie.
- [124] Dans ce dossier, on ne peut conclure que l'article 12(9) du *Règlement* signifie que l'Administrateur du Plan de garantie cautionne l'individu qui a de ses mains posé la valve principale et non, l'individu qui a posé le terrassement, car les Bénéficiaires n'ont pas signé de contrat avec ces deux individus.
- [125] C'est avec l'Entrepreneur qu'ont contracté les Bénéficiaires, l'Entrepreneur leur doit une obligation de résultat quant au bâtiment, et c'est l'Entrepreneur que cautionne l'Administrateur en vertu du *Règlement* et du Plan de garantie.
- [126] La malfaçon dénoncée est à la valve principale partie du bâtiment, et non au terrassement, l'Administrateur l'admet dans sa décision, et c'est la localisation de la valve et son inaccessibilité suite au recouvrement qui sont dénoncées par les Bénéficiaires dans le rapport du technologue Alain Corbeil.
- [127] D'obliger les Bénéficiaires à fracturer le revêtement en cas d'urgence n'est pas une option acceptable pour le Tribunal, d'autant plus que la valve principale doit rester accessible (sinon, pourquoi le Code prévoit-il l'existence de cette valve?), même en cas non urgents.

⁷ GAMM, 9 juin 2004, Claude Dupuis, Arbitre.

[128] Vu le *Règlement* qui est d'ordre public, vu les règles de l'art, vu que le problème dénoncé est à une partie du bâtiment couverte par le Plan de garantie, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires et rejette la décision de l'Administrateur sur ce point et ordonne que la valve principale soit rendue accessible en tout temps selon les règles de l'art.

Point 26. Garde-corps au palier du balcon avant

[129] Le rapport d'inspection (A-4 p. 8) note

le manque de rampe sur le palier menant au balcon avant. Nous en recommandons l'installation afin de respecter les normes et codes en vigueur ainsi que pour la sécurité des utilisateurs.

[130] L'Administrateur rejette cette réclamation comme étant exclue de la couverture du plan de garantie (article 4.9 du Contrat – article 12 (9) du *Règlement*).

[131] À l'audience, l'Inspecteur de l'Administrateur affirme avoir regardé ce qui est rattaché à l'immeuble, et ce garde-corps manquant n'est pas rattaché au bâtiment. On parle donc ici d'aménagement du terrain.

[132] La Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'elle y a fait une chute et s'y est cassée les deux jambes, l'obligeant à cesser de travailler pendant quatre mois, dont deux mois alitée.

[133] Alain Corbeil affirme que le Code du bâtiment exige qu'il y ait une rampe.

[134] Le Bénéficiaire plaide que quand on achète une maison, on s'attend à ce qu'elle soit conforme aux normes.

[135] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 c. Habitation Trigone et La Garantie Qualité Habitation*⁸, notre collègue M^e Michel A. Jeanniot écrit :

[18] Chaque cas est un cas d'espèce et si certains sont plus évidents que d'autre, ce qui est ou non situé hors du périmètre du bâtiment principal est, et se doit de demeurer, à la discrétion du décideur.

[19] Ce qui constitue le contour, la périphérie, le pourtour, les limites ou l'enceinte du bâtiment est une chose, ce qui peut assurer la pérennité des accès sans y être fixé à fer et à clou et/ou être partie de l'amalgame périphérique en est une autre.

[136] Chaque palier est différent.

[137] Le palier avant objet de la présente décision relie l'escalier avant et le trottoir, il n'est pas autrement fixé à fer et à clou du bâtiment, alors que c'est le bâtiment qui fait l'objet du Plan de garantie.

[138] Le garde-corps réclamé n'est pas couvert par le Plan de garantie géré par l'Administrateur en vertu de son contrat de garantie ou du *Règlement*, quelques soient les allégations quant aux obligations de l'Entrepreneur à ce sujet en vertu des articles 2100 et suivants du Code civil.

⁸ SORECONI 102508001, 4 avril 2011, Me Michel A. Jeanniot, Arbitre.

[139] Le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter la réclamation des Bénéficiaires contre lui en vertu de l'exclusion prévue au contrat du Plan de garantie et de l'article 12(9) du *Règlement*.

Point 27. Revêtement du porte-à-faux

[140] Le rapport d'inspection (A-4 p.12) note

Nous avons constaté une ouverture dans le revêtement d'acrylique sur la section avancée en porte-à-faux au dessus du garage ainsi que des égratignures toujours dans le revêtement d'acrylique sur le latéral gauche. Présentement la situation est à risque pour les infiltrations d'eau et l'éclatement du revêtement. Nous en recommandons la correction dans les plus brefs délais.

[141] L'Administrateur répond :

L'inspection n'a pas permis de faire un lien entre la situation dénoncée au point 27 et les travaux réalisés par l'entrepreneur. Selon les constatations effectuées ainsi que les témoignages recueillis sur les lieux, l'administrateur n'est donc pas en mesure de statuer sur la responsabilité de l'entrepreneur.

[142] Le Bénéficiaire affirme l'avoir vu et avoir mentionné à Fernand Lavigne, représentant de l'Entrepreneur, cette situation en juillet 2011. Depuis, il dit que le morceau manquant s'agrandit.

[143] L'Inspecteur a témoigné qu'il est devant une absence de preuve – ou bien c'était là au début, et c'était donc apparent et non dénoncé selon l'article 10 (2) du *Règlement* car ce n'est pas sur le formulaire de réception, ou bien ce fut fait par la suite, mais il n'y a aucune preuve que l'Entrepreneur est celui qui a causé ces deux défauts.

[144] Le Tribunal considère que vu les faits mis en preuve, la décision de l'Administrateur doit être maintenue.

[145] Ce point a été dénoncé en mai 2012, donc dix mois après sa découverte de juillet 2011, alors que le délai de dénonciation prévue à l'alinéa (3) de l'article 10 du *Règlement* pour les malfaçons non apparentes est de six mois et que ce délai en est un de déchéance.

Point 31. Crépi au mur de fondation

[146] Le rapport d'inspection (A-4 p.11) note

Le crépi est manquant sur le latéral gauche à compléter. Nous en recommandons l'installation.

[147] Dans sa décision, l'Administrateur écrit que *les Bénéficiaires déclarent que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs et que par conséquent, l'intervention n'est plus requise.*

- [148] Lors de la visite des lieux qui a précédé l'audience, le Tribunal soussigné et les parties ont constaté que le bas du mur n'avait pas (ou plus) de crépi, et que du crépi posé par dessus une fissure réparée n'était pas conforme aux règles de l'art.
- [149] Le Bénéficiaire mentionne que le crépi n'a pas été fait de la bonne façon. Il ajoute que l'Entrepreneur a réparé une fissure sur le mur latéral mais ce dernier a *essayé de patcher le crépi et ça commence à bomber*, alors que le crépi se désagrège en bas du mur.
- [150] Il mentionne que Fernand Lavigne, représentant de l'Entrepreneur présent à l'audience mais qui n'a pas témoigné, a dit que le crépi serait refait pour toutes les maisons (de la rue).
- [151] L'Inspecteur à l'audience mentionne qu'il a conclu de sa visite de ce jour que l'Entrepreneur avait normalement mis un enduit dans la partie du sol et mis le crépi en haut, mais qu'il avait fait un mauvais calcul pour la hauteur de la pelouse, ou bien y a-t-il eu un affaissement du terrain, on voit qu'il y a une bande en bas qui est apparente, *et il y a du crépi qui n'a pas tenu, tout cela vient se mélanger*.
- [152] Il croit qu'il est de qualité, mais qu'il faudra procéder à une correction vis-à-vis la réparation de la fissure et il devra être complété en en ajoutant dans le bas.
- [153] L'Administrateur plaide que le crépi est bien posé sauf qu'il y a eu tassement du terrain dans le bas et que, quant à la section où on a réparé la fissure, *c'est plus problématique*.
- [154] Le Tribunal a vu les lieux. Vu la preuve, le Tribunal doit accueillir la réclamation des Bénéficiaires sur ce point et rejeter la décision de l'Administrateur. Il est donc ordonner d'apporter les travaux correctifs au crépi et le compléter selon les règles de l'art.

Point 34. Infiltration d'eau à la chambre froide arrière

- [155] Le rapport d'inspection produit par les Bénéficiaires (A-4 p. 9) note

Sur le mur de fondation mitoyen entre le sous-sol et la chambre froide arrière, nous retrouvons la présence de traces d'infiltration d'eau. Les propriétaires nous mentionnent que des infiltrations d'eau se produisent sporadiquement [...]

- [156] Ne constatant pas la situation, l'Administrateur demanda aux Bénéficiaires de communiquer promptement avec lui s'il y avait infiltration d'eau, dans le but de rendre une décision.
- [157] L'Inspecteur dit qu'il a reporté sa décision car il n'y avait pas eu d'infiltration récente et ne sait pas par où l'eau passe.
- [158] Le Bénéficiaire dit avoir vu de l'infiltration d'eau dans la chambre avant et dans la chambre arrière la veille de l'audience, jour de grande pluie.
- [159] Il affirme que c'était la veille, la première manifestation d'infiltration d'eau depuis novembre 2012, ce qui explique pourquoi il n'en avait pas averti l'Administrateur depuis novembre 2012.

[160] L'Entrepreneur produit une partie du contrat préliminaire (E-1) signé le 23 décembre 2010 et plaide que l'extrait suivant dudit contrat est une exclusion de responsabilité pour de légères infiltrations d'eau - la Bénéficiaire a reconnu avoir apposé ses initiales sur ce document:

Aménagement extérieur

[...] Chambre froide de 10' x 10' à l'arrière. (Aucun isolant n'est prévu sur les murs et le plafond, aucune membrane n'est installée sur le palier et les marches extérieures, nous ne pouvons garantir qu'il n'y aura pas de légères infiltrations d'eau et/ou de condensation).

[161] L'Administrateur plaide autant l'exclusion contractuelle que le fait qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon car il n'y a pas de problème suffisant à cet effet – c'est ponctuel, et cela ne s'est reproduit que la veille de l'audience.

[162] Le Tribunal a noté qu'il n'y avait eu aucune dénonciation d'infiltration d'eau dans la chambre froide avant (près de la porte), et aucune mention dans le rapport d'Alain Corbeil, qui témoigne en avoir vu à l'arrière et non pas, dans la chambre froide à l'avant. Le Bénéficiaire dit qu'il y avait de l'infiltration à l'avant dès qu'il a emménagé sur les lieux.

[163] Vu l'absence de dénonciation et de décision sur la chambre froide avant, le Tribunal a annoncé qu'il allait déclarer qu'une dénonciation avait été faite à ce sujet selon l'article 18 du *Règlement* parmi les conclusions du jugement final à être rendu sur cet arbitrage.

[164] La présente décision ne porte que sur l'infiltration d'eau dans la chambre froide arrière.

[165] L'Administrateur a eu raison de reporter sa décision à une manifestation ultérieure. Qui plus est, la clause contenue au contrat préliminaire fait référence à une possibilité d'infiltration légère à la chambre froide arrière, possibilité acceptée par les Bénéficiaires comme n'étant pas une malfaçon.

[166] Vu la preuve que l'infiltration d'eau dans la chambre froide arrière n'est que légère et ponctuelle, le Tribunal conclut qu'il y a absence de malfaçon. Toutefois, le Tribunal va réserver les droits des Bénéficiaires de réclamer pour vice caché ou vice majeur sous les articles 10 (4) et (5) du *Règlement*, à supposer qu'un tel vice puisse exister, en cas de manifestation d'infiltration d'eau autrement que légère à cet endroit.

Point 35 Prises électriques à l'étage

[167] Le rapport d'inspection produit par les Bénéficiaires (A-4 p. 18) note

Les propriétaires nous mentionnent que lorsque plusieurs appareils électriques fonctionnent au rez-de-chaussée les prises électriques à l'étage ne fonctionnent pas. À faire vérifier par un maître électricien.

- [168] L'Inspecteur de l'Administrateur résume ainsi la dénonciation : un fonctionnement inadéquat des prises électriques de l'étage lors de l'utilisation de plusieurs appareils du rez-de-chaussée.
- [169] Ne constatant pas la situation, l'Administrateur demanda aux Bénéficiaires de communiquer promptement avec lui s'il y a un problème, dans le but de rendre une décision. Il n'a reçu aucun appel ou courriel des Bénéficiaires depuis sa décision.
- [170] Le Bénéficiaire affirme *je ne sais pas pourquoi il n'y a pas d'électricité en haut*. Il affirme avoir dénoncé ce problème, qu'on a changé le disjoncteur, mais que depuis, le problème est revenu à trois reprises. Il n'a en haut que des lampes et une télévision de branchées, aucun ordinateur. Il a même dû mettre une rallonge branchée en bas pour brancher des appareils à l'étage.
- [171] A cause de l'expérience passée, il n'ose plus brancher d'ordinateur en haut.
- [172] Il n'y avait rien de plus qu'une télévision et des lampes de branchées et pourtant, il n'y avait plus d'électricité.
- [173] L'Administrateur plaide que les *preuves sont minces*, il n'y a aucune explication de fournie par les Bénéficiaires pour permettre de qualifier le problème allégué de malfaçon.
- [174] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que la situation perdure et qu'il n'ose pas brancher d'ordinateur à l'étage - le Tribunal a conclu de cette affirmation que la situation ayant perduré, les Bénéficiaires ne croyaient pas qu'ils avaient à contacter de nouveau l'Administrateur.
- [175] Le Tribunal conclut de maintenir la décision rendue à l'époque par l'Administrateur, et déclare que le témoignage du Bénéficiaire à l'audience correspond à l'appel que ce dernier devait faire à l'Administrateur pour procéder à une inspection plus poussée.
- [176] Le Tribunal renvoie donc ce point à l'Administrateur et lui ordonne de procéder à une inspection des lieux avec un maître électricien pour rendre une décision dans ce dossier.
- [177] Accessoirement, le Tribunal considère que le seul changement du disjoncteur par l'Entrepreneur (le soussigné n'a pas vu ce disjoncteur et personne n'a témoigné sur ce qu'il était vraiment) n'est pas nécessairement équivalent à une garantie que le problème intermittent objet de la réclamation des Bénéficiaires était nécessairement résolu; le maître électricien mandaté par l'Administrateur pourra se pencher sur cette question sur les lieux.

RECOURS CIVILS

- [178] Les Bénéficiaires ont mentionné à l'audience qu'il s'agissait de leur première maison, que plusieurs points ne devaient être finalisés qu'après la signature du contrat d'achat notarié, qu'ils avaient agi de bonne foi, qu'ils avait acheté leur

nouvelle maison pour un prix fixe et leur contrat ne disait pas ce qui était couverts ou non par *la garantie*.

[179] Les obligations contractuelles de l'Entrepreneur envers les acheteurs sont régis par le contrat signé et par les articles 2100 et suivants du Code civil.

[180] Les Bénéficiaires ont reçu une copie du contrat de garantie. Comme l'a souligné la Cour d'appel dans l'arrêt *Desindes* (citée ci-haut), l'obligation de caution de l'Administrateur *n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]*.

[181] Dans l'affaire *Mario Pitre et al. c. Les Développements Groupe Montclair Bois Franc et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁹, notre collègue M^e Jeffrey Edwards écrit :

Par ailleurs, le *Règlement*, à l'article 10, alinéa 2, prévoit que les malfaçons apparentes doivent être déclarées lors de la réception de l'ouvrage pour être couvertes par la Garantie. Les Bénéficiaires plaident n'avoir pas bien compris leurs obligations de faire des réserves par écrit selon la loi et le *Règlement*. Cette obligation est clairement stipulée au paragraphe 6.1 du contrat de garantie (pièce A-1), lequel a en tout temps été en la possession des Bénéficiaires. En conséquence, il en allait de leur responsabilité de signaler toute déficience apparente quant au travail non fait ou mal fait et, en conséquence, ces derniers doivent vivre avec les conséquences de leur omission.

[182] Pour les problèmes non couverts par le Plan de garantie, le Tribunal réservera les droits des Bénéficiaires pour leurs recours civils contre toute personne autre que l'Administrateur, à supposer qu'ils aient un droit fondé eut égard aux règles de droit commun, y compris celles relatives à la prescription.

FRAIS

[183] L'article 21 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[184] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur une partie de leur réclamation, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur du Plan de Garantie.

FRAIS D'EXPERT

[185] L'article 22 du *Règlement* stipule :

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.

⁹ GAMM, 059237, 6 septembre 2005, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

[186] Le Bénéficiaire a produit par son expert une facture au montant de \$1,000 plus les taxes (1,149.75\$).

[187] Le témoin expert a témoigné que cette facture inclut le travail effectué pour une revisite des lieux suite à la décision de l'Inspecteur, la préparation pour l'audience et la journée de l'audience, qui a duré deux demi-journées.

[188] La présence du témoin expert a été utile pour permettre aux Bénéficiaires d'exposer leur réclamation, qui a été retenue en partie.

[189] Vu l'article 22 du *Règlement*, vu la preuve, vu la durée de l'audience, vu la décision finale à laquelle il en est arrivé, le Tribunal fait droit à la demande des Bénéficiaires et fixe à 1,000.00\$ plus les taxes le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes à être remboursés par l'Administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

ACCUEILLE en partie la demande des Bénéficiaires;

MODIFIE en partie la décision de l'Administrateur du 11 mars 2013;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs suivants, dans un délai de 50 jours, en conformité avec les règles de l'art, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux correctifs dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, d'effectuer lesdits travaux dans le même délai,

- (points 14 et 15) les réparations nécessaires au vallonement et aux traits encavés aux marches de l'escalier avant;
- (point 19) les réparations nécessaires à la surface du balcon arrière (resurfaçage, nettoyage de la surface pour enlever les lignes noires/grises et prendre soin de créer une pente positive pour éloigner les eaux de la maison);
- (point 20) enlèvement de la forme de bois du balcon arrière/chambre froide;
- (point 21 seulement pour ce qui suit) installation d'une deuxième main courante sur l'autre côté pour l'escalier montant vers l'étage;
- (point 22) enlever les traces de noircissements et revernir le bois de l'escalier montant vers l'étage;
- (point 25) rendre accessible en tout temps la valve de la conduite d'eau principale sans avoir à briser le pavé ou revêtement;
- (point 31) refaire le crépi à la hauteur de la fissure réparée et à la surface verticale de la fondation du bas du crépi d'une manière d'apparence uniforme;

RÉSERVE, quant au point 34, les droits des Bénéficiaires quant à la couverture du Plan de garantie pour vice caché ou vice majeur, à supposer qu'un tel vice puisse exister, en cas d'aggravation d'infiltration d'eau dans la chambre froide arrière;

RENVOI à l'Administrateur, quant au point 35, la dénonciation quant aux prises électriques à l'étage pour qu'il prenne une décision à ce sujet après inspection par un maître électricien à ce sujet;

DÉCLARE qu'une dénonciation équivalente à une dénonciation sous l'article 18 alinéa (1) du *Règlement* a été produite auprès de l'Administrateur et l'Entrepreneur le 14 août 2013, le délai de 15 jours prévus à l'article 18 alinéa (2) débutant à la date de réception de cette décision, sur l'objet suivant :

Infiltration d'eau dans la chambre froide avant;

REJETTE la demande des Bénéficiaires quant à tous les autres points et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 11 mars 2013 quant à tous les autres points **Et RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leur prétention quant aux autres points ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile;

ORDONNE à l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier;

ORDONNE à l'Administrateur du Plan de Garantie de payer aux Bénéficiaires la somme de 1,000.00\$ plus les taxes applicables (total : 1,149.75\$) à titre de frais d'experts.

Montréal, le 30 septembre 2013

M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/SORECONI

Jurisprudence et doctrine citées :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause, AZ-50285725, 15 décembre 2004.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis, 2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, hon. juge Michèle Monast, j.c.s.

Guy Gauthier et al. c. Goyette Duschesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, SORECONI 050629001 et al., 3 novembre 2006, Me Jeffrey Edwards, Arbitre.

Docile Lavoie et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Constructions Jacques Pauzé, GMM 2010-10-001, 24 octobre 2011, Me Johanne Despatis, Arbitre.

SDC du 1884-1890 rue Poupart c. Lagacé et al. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 122009001, 23 mai 2013, Me Roland-Yves Gagné, Arbitre.

Lacelle c Projets d'habitations Chantignole et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S12-112101-NP, 25 avril 2013, Alcide Fournier, Arbitre.

Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447.

Waldemar Baczkowski et al. c. Développement Les Terrasses de l'Île et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, GAMM, 9 juin 2004, Claude Dupuis, Arbitre.

Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 c. Habitation Trigone et La Garantie Qualité Habitation, SORECONI 102508001, 4 avril 2011, Me Michel A. Jeannot, Arbitre.

Mario Pitre et al. c. Les Développements Groupe Montclair Bois Franc et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, GAMM, 059237, 6 septembre 2005, Me Jeffrey Edwards, Arbitre.