

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL

ORGANISME D'ARBITRAGE  
AUTORISÉ PAR LA RÉGIE  
DU BATIMENT : SORECONI  
(SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES  
CONFLITS)

LE 17 AVRIL 2002

ARBITRAGE EN VERTU  
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

ARBITRE : RÉAL BIBEAULT

MICHEL TRUDEL et  
LOUISE TRUDEL

Requérants  
représentés par Me Martin Janson

et

CONSTRUCTION E.D.Y. inc

Mise en cause  
représentée par monsieur Daniel Landry

et

LA GARANTIE DES MAISONS  
NEUVES DE L'APCHQ

Intimée  
représentée par Me François Caron

DECISION

Suite à une demande d'arbitrage formulée par les requérants, le soussigné tient une audience le 5 avril 2002 au palais de justice de Laval, après avoir accordé une remise de l'audience fixée le 7 novembre 2001.

Au début de l'audience, le procureur de l'intimée soutient y avoir qu'un seul point en litige devant l'arbitre, soit : la malfaçon du mur de maçonnerie de la façade de la maison. Il y a un gonflement du mur.

De son côté, le procureur des requérants veut ajouter un autre point : soit celui du balcon. En effet, l'inspecteur a déjà rendu une décision à ce sujet et les requérants la contestent.

Je ne suis pas d'accord avec la position du procureur des requérants. En effet, le problème du balcon n'a pas encore fait l'objet d'une décision de l'administrateur du plan et n'a pas été soumis à l'arbitrage. Il n'y a donc qu'un seul point en litige devant l'arbitre.

## LES FAITS

Les requérants achètent une maison neuve le 30 septembre 2000. Ils procèdent à l'inspection le 19 décembre 2000 en compagnie de l'entrepreneur, monsieur Yves Landry Landry. Ils indiquent sur le rapport d'inspection de faire nettoyer la brique car elle était sale. Ils emménagent dans leur maison 21 décembre 2000.

Lors de l'inspection de la maison, l'extérieur n'est pas terminé ; des échafaudages entourent la maison, les gouttières ne sont pas posés, le crépi et l'aluminium non installés et en plus le terrain était couvert de neige et de débris.

Au début du printemps 2001, en fixant l'adresse sur le mur, il constate que celui-ci est croché et que les briques ne sont pas de niveau. Il appelle alors monsieur Yves Landry, le représentant de l'entrepreneur pour lui faire part du problème. Celui-ci lui dit qu'il est au courant et qu'il trouvera une solution.

Le 28 mars 2001, n'ayant aucune nouvelle de l'entrepreneur, les requérants lui envoient une mise en demeure.

Le 4 juin suivant, lors d'une rencontre avec monsieur Landry, celui-ci leur dit qu'ils auraient du surveiller le travail des sous-traitants. Ils décident alors de quitter la réunion et de formuler une plainte à la APCHQ.

Le 6 septembre 2001, ils reçoivent une copie du rapport de l'inspecteur. Voici un extrait pertinent du rapport

**Point 3, Mur de maçonnerie**

**Lors de l'inspection , les propriétaires ont mentionné la piètre qualité de l'ouvrage de maçonnerie malgré plusieurs tentatives de correction de la part de l'entrepreneur. En référence à l'article 3.2 du contrat de garantie, étant donné que la situation était décelable au moment de la réception du bâtiment, il aurait fallu, suite à la complète de la façade au début du mois de décembre que la situation soit dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. Dans le cas présent, le date de réception du bâtiment est survenue le 22 décembre lors de la signature de la liste d'éléments à vérifier sur laquelle n'y a aucune mention concernant la maçonnerie outre le nettoyage, traité au point 2 du présent rapport"**

Lors de la réception du rapport, monsieur Trudel est découragé :

*' ' Je me suis fait avoir. J'ai acheté une maison neuve pour ne pas avoir de problèmes'. ' C'est alors qu'il a demandé de soumettre le litige à l'arbitrage.*

En contre-interrogatoire, il déclare qu'au moment de la réception de la maison, le mur de maçonnerie était terminé. Il n'a pas indiqué la malfaçon du mur dans le rapport, il a seulement indiqué le nettoyage de la brique.

Les requérants font témoigner monsieur Gérard Smith. Celui-ci est inspecteur de bâtiments depuis 32 ans et est reconnu comme témoin expert devant les tribunaux. A la demande des requérants, il procède à l'inspection de la maison le 26 Novembre 2001. Il remarque que ,le mur de briques de la façade de la maison fait un " ventre de bœuf " et que les briques et le mortier sont de différentes couleurs. Il remarque aussi un manque de chantepleures dans le mur (des espaces d'air) et une mauvaise installation d'un linteau.

En contre-preuve, l'administrateur du plan fait témoigner Marie-Claude Laberge, une inspectrice-conciliatrice à l'APCHQ depuis 1994. Suite à la plainte des requérants, elle procède à l'inspection de la maison en présence de monsieur et madame Trudel et de monsieur Landry. Elle constate le gonflement du mur et les différentes couleurs des briques et des joints.

Elle admet qu'il s'agit de malfaçons et que c'est laid. Toutefois, elle n'a pas à se prononcer sur la qualité des travaux. En effet, elle doit refuser la demande des requérants parce que ces défauts étaient apparents au moment de la réception du bâtiment et ils n'étaient pas mentionnés dans le rapport d'inspection.

Elle fait référence à l'article 3.,2 du règlement qui se lit comme suit

**La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. Réparera les vices ex malfaçons apparents é l'article 2x11 du ..Code civil du Québec dénoncées, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé dans les 3 jours qui suivent la réception.**

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

Monsieur Landry vient ensuite témoigner à la demande des requérants. Il est entrepreneur depuis 13 ans. Il a construit la maison des requérants. Il était présent lors de l'inspection de la maison le 19 décembre 2000. Il n'a pas vu le gonflement de la brique sur le mur de la maison Il avait remarqué toutefois la différence de couleurs des briques et du mortier.

## PRÉTENTION DES PARTIES

### Prétention des requérants

Le procureur des requérants soutient que le gonflement du mur n'était pas apparent lors de l'inspection du 1.9 décembre 2000. C'est pourquoi, les requérants ne font pas mentionné.

Il insiste sur les circonstances existantes au moment de l'inspection

- La maison n'était pas terminée.
- Les gouttières n'étaient pas installées.
- Le vinyle et l'aluminium n'étaient pas posés.
- Des échafauds entouraient la maison.
- Le terrain était rempli de neige et de détritrus.

De plus, même monsieur Landry, l'entrepreneur n'a pas vu la malfaçon du mur de briques. Toutefois, il a remarqué la différence de couleurs dans les briques et le mortier.

Il poursuit en disant que c'est le 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 3.2 qui s'applique. Paragraphe déjà cite durant le témoignage de Mme Laberge à la page 3 de cette décision.

C'est pourquoi, il demande de donner suite à la demande des requérants et d'ordonner à l'intimé de réparer complètement le mur de briques.

Il demande aussi à l'arbitre d'ordonner à l'intimé, soit à l'administrateur du plan de Garantie des maisons neuves de rembourser les frais engagés par les requérants, en particulier les frais de l'expert pour son rapport et son témoignage devant l'arbitre.

## Prétention de l'intimé

Le procureur de l'APCHQ déclare qu'il n'est pas question ici de se prononcer sur la qualité des travaux. La malfaçon est admise. On reconnaît que le mur était croche. Toutefois, ce défaut, bien qu'apparent, n'a pas été dénoncé par écrit par les requérants au moment de la réception du bâtiment.

Le seul point mentionné dans le rapport est le nettoyage de la brique. Pourtant, le gonflement du mur est très visible, un simple examen visuel aurait permis de le voir.

La malfaçon était donc apparente, c'est pourquoi, la demande des requérants doit être rejetée en vertu du premier paragraphe de l'article 3.2 du règlement.

## MOTIF DE LA DECISION

La question à trancher est celle-ci : la malfaçon, c'est-à-dire le gonflement du mur de briques de la maison, était-elle apparente au moment de la réception de celle-ci ?

À mon avis, elle n'était pas apparente. Elle ne se montrait pas clairement aux yeux d'un observateur. Il est bien certain que la malfaçon existait mais le requérant ne l'a pas vu, ni l'entrepreneur.

Il faut voir dans quelles circonstances l'inspection a eu lieu.

En effet, l'extérieur de la maison n'était pas terminé ; des échafauds entouraient la maison, les gouttières n'étaient pas installées, le crépi et l'aluminium n'étaient pas posés. En plus, la neige et des débris couvraient le terrain. Aussi, lors de l'inspection, la température était très froide.

Dans ces conditions , il est logique que le requérant n'ait pas vu le gonflement du mur.

Un autre facteur plaide en faveur de la non apparence de la malfaçon. En effet, l'entrepreneur, un homme de grande expérience , qui accompagnait le requérant au moment de l'inspection, n'a pas vu le gonflement du mur. S'il l'avait vu, il l'aurait sûrement noté dans le rapport.

C'est donc le 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 3.2 qui s'applique. Il se lit comme suit :

Voir ci-haut à la page 4

Ce paragraphe fait référence aux articles 2113 et 2120 du Code civil.

Voici le contenu de ces articles

Article 2113

**Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.**

Article 2120

**L'entrepreneur, l'architecte l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception**

Vu que la malfaçon n'était pas apparente, ces articles du Code civil trouvent ici leur application et les requérants avaient conservé leur recours contre l'entrepreneur,

Pour ces motifs,

Considérant les dispositions de 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 3.2 du règlement sur le plan de Garantie de bâtiments résidentiels neufs,

Considérant les dispositions des articles 2113 et ,2120 du Code civil,

L'arbitre ORDONNE à l'intimé

de réparer complètement le mur de briques de la façade de la maison des requérants selon les règles de l'art.

De rembourser aux requérants le montant des frais de l'expert pour son rapport et son témoignage devant l'arbitre.

Ceci dans un délai de vingt (20) jours suivant la date de réception de cette décision arbitrale.

Réal Bibeault, arbitre



PROVINCE DE  
QUEBEC DISTRICT DE

ORGANISME  
D'ARBITRAGE AUTORISÉ  
PAR LA REGIE DU  
BATIMENT : SORECONI  
(société pour la résolution des

LE 24 AVRIL 2002

ARBITRAGE EN VERTU  
DU RÉGLEMENT SUR LE PLAN DE  
GARANTIE

ARBITRE RÉAL BIBEAULT

MICHEL TRUDEL ET  
LOUISE TRUDEL

REQUÉRANTS  
représentés par me Martin Janson

et

CONSTRUCTION E.D.Y. inc.

INTIMÉE  
représentée par M. Michel Landry

et

LA GARANTIE DES MAISONS  
NEUVES DE L'APCHQ

MISE EN CAUSE  
représentée par Me François Caron

DÉCISION CORRIGÉE

Une erreur apparaît dans la décision rendue le 17 avril dernier. Je dois la corriger. L'entrepreneur CONSTRUCTION E.D.Y. doit être identifié comme partie intimée et l'administrateur du plan de garantie des maisons neuves doit être identifié comme mis en cause.

La conclusion doit donc se lire comme suit :

Considérant les dispositions du 2e paragraphe de l'article 3.2 du règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs,

Considérant les articles 2113 et 2120 du Code civil,

L'ARBITRE,

ORDONNE À L'INTIMÉE

De réparer complètement le mur de briques de la façade de la maison des requérants selon les règles de l'art.

De rembourser aux requérants le montant des frais d'expertise relatifs au dossier.

Et ceci dans un délai de vingt (20) jours après la date de réception de cette décision corrigée.

Réal Bibeault, arbitre

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL

ORGANISME D'ARBITRAGE  
AUTORISÉ PAR LA RÉGIE  
DU BÂTIMENT : SORECONI  
(société pour la résolution  
des conflits)

Le 17 Mai 2002

ARBITRAGE EN VERTU  
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

ARBITRE : REAL BIBEAU LT

MICHEL TRUDEL ET  
LOUISE TRUDEL

REQUÉRANTS  
représentés par me Martin Janson

et

CONSTRUCTION E.D.Y. inc.

INTIMÉE  
représentée par M. Michel Landry

et

LA GARANTIE DES MAISONS  
NEUVES DE L'APCHQ

MISE EN CAUSE  
représentée par Me François Caron

DÉCISION CORRIGÉE

Il s'agit d'une deuxième correction à la sentence arbitrale déjà rendue dans ce dossier. J'avais ordonné à l'intimé de rembourser les frais d'expertise aux deux requérants. C'est une erreur. Selon l'article 124 du Règlement, ce fardeau incombe à la mise en cause. La conclusion doit donc se lire comme suit :

Considérant l'article 124 du Règlement,

L'ARBITRE

ORDONNE À LA MISE EN CAUSE

De rembourser aux requérants le montant des frais d'expertises relatifs au dossier. Soit le montant de 1,892.15\$ selon la facture produite par le procureur des requérants,

Réal Bibeault , arbitre