

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier no : GAMM : 2014-12-002 et 2014-03-008
ABRITAT : 310452-1 310452-2 Accréditation : 201243
KSA : 350720.1
DOYLE : 1500-038 et 1500-050

ENTRE:

**MÉLANIE ROCHELEAU
ANTOINE ST-PIERRE**

(Ci-après les « Bénéficiaires »)

ET :

CONSTRUCTION BEAUBOIS INC.

(Ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

LA GARANTIE ABRITAT INC.

(Ci-après l'« Administrateur »)

DEVANT L'ARBITRE :

Me Jean Doyle

Pour les Bénéficiaires :

Madame Mélanie Rocheleau
Monsieur Antoine St-Pierre

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Mario Chabot, représentant
Monsieur Marc-André Vézina

Pour l'Administrateur de la Garantie :

Me Julie Parenteau
Monsieur Michel Hamel

Date d'audience :

Le 19 janvier 2015

Date de la sentence :

2 avril 2015

SENTENCE ARBITRALE

HISTORIQUE DU DOSSIER

Dans le dossier de l'APCHQ # 310452-1 Décision rendue le 24 mars 2014

Dans le dossier de #310452-2 Décision rendue le 20 octobre 2014

Nomination de l'arbitre le 22 avril 2014.

Appel conférence de gestion le 29 octobre 2014.

Audition le 19 janvier 2015

Sentence : 2 avril 2015

•

LE MANDAT

1. Le soussigné a été mandaté comme arbitre dans un premier temps, suite à une demande d'arbitrage des bénéficiaires en date du 16 avril 2014 pour le dossier de la Garantie Abritat Inc., portant numéro 310452-1.
2. Le soussigné a, plus tard, été assigné dans le dossier numéro 310452-2, suite à une demande d'arbitrage des bénéficiaires en date du 11 novembre 2014.
3. Aucune objection préliminaire n'a été déposée par l'une ou l'autre des parties, quant à la juridiction de l'arbitre ni quant à la présidence du soussigné.
4. Quant au cahier numéro 1 (31052-1), le mandat du soussigné était relatif à la contestation de la décision de l'inspecteur de l'administrateur de la Garantie portant sur les numéros 5, 8, 10, 13 et 14 de sa décision du 24 mars 2014.
5. Suite à des correctifs apportés, et la décision des bénéficiaires de laisser tomber certains points, ne sont restés en arbitrage que les points 5, 8 et 10.
6. Quant au cahier numéro 2 (31052-2), la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie datée du 20 octobre 2014, est contestée quant aux points numéros 1, 2, 3 et 4.

LA DÉCISION

CAHIER NUMÉRO 1 - DÉCISION DU 24 MARS 2014 (310452-1)

Point numéro 5 - Infestation de souris, réclamation de factures

7. La décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie se lit comme suit :

« INFESTATION DE SOURIS, RÉCLAMATION DE FACTURES

Les faits

La bénéficiaire nous a dit avoir constaté vers le 25 octobre 2013 qu'il y avait des souris à l'intérieur de la maison. Elle nous a remis de nombreuses photos où l'on pouvait voir un espacement entre le parement extérieur et la structure du bâtiment surtout aux coins extérieurs arrière. Nous avons également constaté que les chantepleures de la maçonnerie avaient une très grande ouverture.

Les bénéficiaires après en avoir informé l'entrepreneur ont engagé un exterminateur et ont procédé à la fermeture des ouvertures en installant de la laine d'acier. Depuis leur intervention, il n'y a pas eu d'autres souris dans la maison.

Bien que nous considérons l'absence de protection contre la vermine comme étant une malfaçon on peut la considérer comme étant un vice caché au sens de la garantie.

Les bénéficiaires demandent à l'entrepreneur de leur rembourser la somme qu'ils ont dépensé, soit 436,76\$. »

8. A l'audition, les Bénéficiaires ont témoigné à l'effet qu'ils entendaient des bruits bizarres, comme si un animal grattait dans les murs.
9. Les Bénéficiaires ont écrit à l'Entrepreneur lui demandant de régler ce problème, tel qu'il appert à l'onglet 4 du cahier de pièces de

l'Administrateur où on peut lire dans un courriel envoyé le 28 octobre 2013 à Construction Beaubois :

*« Bonjour,
Depuis trois nuits, nous sommes réveillés par de la vermine qui s'est infiltrée dans les murs de la maison. Nous l'entendons dans le mur et le plafond de notre chambre. On l'entend se gratter, se déplacer et faire son nid. Nous sommes donc allés inspecter dehors pour voir où elle aurait pu entrer. A la jonction des coins de fibrociment à l'arrière de la maison, il y a un trou en dessous assez gros pour laisser passer de la vermine. Il y a aussi les chantepleures qui ne sont pas seulement des fentes, mais des assez gros trous pour laisser passer de la vermine. Nous n'avons pas fait un tour complet pour voir les endroits potentiels où elles auraient pu entrer. Ce serait à voir ».*

10. A noter que ce courriel avait également été envoyé à madame Nancy Poupart chez Abritat.
11. Suite à ce premier envoi, les Bénéficiaires ont avisé à nouveau Construction Beaubois Inc., le 18 novembre 2013, comme suit :

*« Bonjour monsieur Chabot, conformément à la marche à suivre nous vous laissons vingt-quatre heures, en date d'aujourd'hui, pour agir dans notre dossier d'infestation de vermines entre les murs de notre maison. Si vous n'agissez pas dans à l'intérieur de ce délai (sic), nous prendrons les mesures qui s'imposent. Bien à vous
Mélanie Rocheleau et Antoine St-Pierre ».*

12. Entre ces deux courriels soit le 28 octobre 2013, monsieur Mario Chabot, représentant de Construction Beaubois, avait répondu suffisamment clairement aux Bénéficiaires qu'ils devaient corriger la situation eux-mêmes.
13. Monsieur Hamel, le 18 novembre 2013, suite au plus récent courriel des Bénéficiaires, mentionnait à ceux-ci, qu'ils devaient juger eux-mêmes de l'urgence de la situation et de la nécessité de correction relative à l'infestation de vermine.
14. Compte tenu des réponses reçues, tant de l'Entrepreneur que de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie, les Bénéficiaires ont considéré ne pas devoir attendre plus longuement avant de retenir les services d'un exterminateur et ils en réclament le coût, qu'ils ont dû défrayer, pour trois activités : inspection et pose de piège, capture, et contrôle.
15. Les Bénéficiaires ont soumis, à l'appui de leur prétention, une série de photographies, envoyées à tous, le 18 janvier 2015.
16. On peut constater, à l'aide de ces photographies, que l'espace laissé libre à différents endroits au pourtour de l'enveloppe du bâtiment peut aisément laisser entrer de la vermine.
17. Monsieur Mario Chabot, représentant de l'Entrepreneur, mentionne quant à lui, qu'il est difficile de contrôler la vermine, qui, lorsqu'elle est motivée, peut tout ronger et entrer à peu près n'importe où.
18. De plus, il n'y a aucune norme, quant aux espaces pouvant être considérés comme permettant à la vermine d'entrer à l'intérieur des bâtiments.
19. Me Julie Parenteau, procureure de l'Administrateur de la Garantie, rappelle au tribunal que l'article 18, paragraphe 5 du *Règlement* sur la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs (*Règlement*) stipule que les frais engagés pour les travaux effectués par les Bénéficiaires, sans qu'il

y ait décision de l'Administrateur de la Garantie, doivent être prouvés à la satisfaction du tribunal d'arbitrage comme conservatoire, nécessaires, et urgents. Selon elle, les Bénéficiaires n'ont pas relevé leur fardeau de preuve sur ces trois éléments.

20. Considérant qu'il n'y a aucune norme applicable à l'espace, la procureure soutient que la garantie ne s'applique pas en l'instance, d'autant plus que les dates de dénonciation de cette problématique sont à l'intérieur des délais considérés pour « vices cachés » et qu'aucun vice n'a été démontré dans l'instance selon la définition du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ qui se lit comme suit :

« 10-4^e - La réparation des vices cachés au sens de l'article 1727 ou de l'article 2103 du Code Civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du Bâtiment et dénoncé, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1726 du Code Civil. »

21. L'article 1726 du Code Civil du Québec stipule comme suit :

*« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exemptes de vices cachés que le rendent impropre à l'usage, auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix s'ils les avaient connus.
Il n'est cependant pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »*
(notre soulignement)

22. A l'appui de son argumentation, la procureure de l'Administrateur de la Garantie cite la cause de monsieur Eugène Nedelcu et madame Nicoletta Todère et 9153-8827 Québec Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ produit à l'onglet 9 de son cahier d'autorités.

23. Notre collègue, Me Albert Zoltofski, aux paragraphes 183 et suivants de sa décision, discute de la présence de fourmis dans le bâtiment à l'égard des critères requis pour le remboursement des frais engagés par les Bénéficiaires et pose ainsi la question au paragraphe 190 de sa décision :

« [190] Selon la preuve devant moi, je n'ai aucune difficulté à conclure que l'extermination des fourmis était une réparation conservatoire, nécessaire. Était-elle toutefois urgente? »

24. Il faut rappeler que, dans cette affaire, les Bénéficiaires avaient dénoncé la présence de fourmis dans les quelques jours suivant la réception du bâtiment et qu'en conséquence notre collègue Me Zoltofski devait discuter de l'application de la garantie des malfaçons existantes mais non apparentes.

25. Il reprend plus loin dans sa décision, au paragraphe 191 :

[191] . . . je constate également que trois jours se sont écoulés soit les 18, 19 et 20 juin entre le jour de la découverte des fourmis et le premier traitement d'extermination. Conséquemment, il ne s'agissait pas d'une situation qui exigeait une intervention immédiate de l'exterminateur. »

26. Pour continuer un peu plus loin dans le même paragraphe :

« Je n'ai donc d'autre choix que de conclure que le degré d'urgence qui dans ce cas serait requis par le paragraphe 18(5) ne m'a pas été prouvé. »

- 27.** Pour bien suivre le débat, reprenons ensemble le paragraphe 5^e de l'article 18 du *Règlement* :

*« La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :
5° dans les vingt jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne le cas échéant, à l'entrepreneur à rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique convenu avec le bénéficiaire ; »*

- 28.** Dans le cas présent, tel que mentionné précédemment, l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie avait déjà manifesté par courriel, en date du 18 novembre 2013 (cahier des pièces de l'administrateur onglet 4) :

*« Bonjour madame Rocheleau,
Vous devez en premier lieu informer l'entrepreneur de la situation et lui demander d'intervenir dans les prochaines vingt-quatre heures. Sinon vous prendrez les mesures que vous jugez nécessaires. Advenant qu'il n'agisse pas c'est à vous de décider de l'urgence ou pas de la situation. Lors de l'inspection vous devrez nous démontrer que la situation est due à une malfaçon, ex :*

des espaces dans les murs, absence de protection sous le parement extérieur, etc. . . »

29. La preuve a démontré qu'il y avait effectivement l'absence de protection sous le parement extérieur et que des bruits de « grattements » étaient évidents, en pleine nuit, au grand dam des Bénéficiaires.
30. Par ailleurs, à l'instigation semble-t-il de l'inspecteur monsieur Michel Hamel, les Bénéficiaires, qui enduraient la situation depuis déjà quelque temps, voire au moins le 28 octobre, date de leur premier courriel, que la situation devenait nécessaire, voire urgente, pour entre autres, la raison suivante :
31. Les Bénéficiaires ont déposé à l'attention du tribunal une décision de Me Jeffrey Edwards, dans l'affaire Radulescu et Groupe Axxco Inc., GAMM, 58153-2914, 2010-12-001 et 13185-60-2010-0-20.
32. Me Edwards, maintenant Juge à la Cour du Québec, statue comme suit :

« Un examen des lieux a permis de constater que les ouvertures aux extrémités inférieures de la porte de garage étaient, avant que le conjoint de la bénéficiaire n'effectue des travaux, assez grandes pour permettre aux rats d'entrer et les bénéficiaires ont démontré qu'ils s'étaient en toute probabilité introduits dans l'immeuble ainsi. Il s'agit d'un vice caché. En effet, l'entrepreneur d'une maison neuve doit livrer un bâtiment qui empêche d'une façon efficace la présence de vermines et de rongeurs comme des rats particulièrement lorsqu'il y a des motifs raisonnables de croire que de tels animaux se trouvent à proximité, comme c'est le cas en l'espèce. »
33. Nous retrouvons dans notre dossier à l'étude plusieurs similitudes avec les faits dans l'affaire Radulescu :

- les photographies mentionnées plus avant démontrent efficacement que les ouvertures suffisamment grandes existaient dans le parement extérieur de la propriété pour permettre à la vermine de s'y infiltrer.
 - C'est là la preuve la plus probable d'entrer de vermine que la construction de l'entrepreneur n'a pas su prévenir;
 - La maison des bénéficiaires est à l'orée d'un bois et cela aurait dû attirer une précaution supérieure de la part de l'entrepreneur.
- 34.** Le tribunal n'a aucune hésitation à conclure comme l'a fait Me Edwards à l'effet qu'il s'agit d'un vice caché.
- 35.** En effet, la présence de vermine dans les murs d'une propriété, dans le cadre de la Garantie des vices cachés, peut être considérée comme tel au sens de l'article 1726 en ce que une telle infestation rend l'immeuble impropre à l'usage et qu'un acheteur éventuel n'aurait certainement pas payer le prix demandé eut-il été prévenu de la présence de vermines ou d'interstice permettant l'entrée de telles vermines.
- 36.** Tel qu'il appert du témoignage des Bénéficiaires, l'exterminateur a constaté que les souris avaient déjà laissé des sillons à de nombreux endroits dans l'isolant des murs de la propriété. Il va de soi que le tribunal n'a d'autre alternative que de considérer que l'intervention des Bénéficiaires et du spécialiste, dont ils ont retenu les services, était à tout le moins nécessaire et conservatoire.
- 37.** *Y avait-il urgence?*
- 38.** Selon la preuve présentée devant le tribunal, à laquelle aucune objection n'a été offerte, il y a lieu de comprendre que la situation était devenue intolérable pour le sommeil des habitants et que les excréments laissés par les souris risquaient de compromettre la santé des occupants. Il y avait urgence.
- 39.** Le tribunal **accueille** donc la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **renverse** la décision de l'Administrateur sur ce point.

40. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur de vérifier tout le pourtour de la propriété et **d'appliquer** les correctifs utiles pour empêcher l'entrée de souris ou autres vermines.

Point numéro 8 – fissures au parement de maçonnerie

41. L'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie a conclu comme suit :

« Nous avons constaté une fissure de retrait au mortier entre les pierres sous la fenêtre avant, à gauche de l'entrée avant. Il est normal qu'un placage de maçonnerie se dilate et se contracte selon les variations de température extérieure. Les contraintes thermiques peuvent causer des fissures lesquelles sont associées à un comportement normal des matériaux. »

42. Tenant compte aussi de la date de prise de possession par rapport à la date de dénonciation du point numéro 8, l'inspecteur Michel Hamel a considéré qu'il s'agissait d'une dénonciation pour vice caché et que ledit vice n'était pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné. Monsieur Hamel a conclu que l'Administrateur ne pouvait donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires.

43. Compte tenu de ce qui précède et de l'intervention de l'expert des Bénéficiaires, monsieur Marcel Leblanc :

« La fissure verticale dans le joint de mortier est du type « relâchement » pour l'instant, elle ne peut être attribuée à un mouvement des fondations. »
(Rapport de Les Investigations Marcel Leblanc Inc. août 2014, page 4 de 8)

44. Compte tenu que de plus, les Bénéficiaires, dans leur témoignage, considèrent qu'ils sont allés en arbitrage sur ce point pour éviter de se faire dire un jour qu'ils auraient dû dénoncer cette fissure et perdre ainsi tout droit de dénonciation et d'arbitrage. Ils prennent des précautions.

45. Considérant la preuve au dossier, le tribunal **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point.

Point numéro 10 – plancher de bois franc à l'étage

46. Monsieur Michel Hamel, inspecteur de l'Administrateur de la Garantie, indiquait à l'onglet 6, paragraphe 10 de sa décision ce qui suit :

« Nous avons constaté que les lattes au centre du corridor à l'étage étaient resserrées les unes sur les autres au point de faire surélevées deux ou trois lattes vers le centre. Ce qui laisse un vide sous les lattes à cet emplacement et fait craquer le plancher.

Bien que les Bénéficiaires pensent à un quelconque mouvement du bâtiment aucun indice ne laisse croire cette supposition. Aucune fissure n'a été constatée aux finis intérieurs. Toutes les portes fonctionnent normalement et sont d'équerres. Nous sommes plutôt d'avis qu'il y a un surplus d'humidité à l'intérieur de la maison et que les lattes en prenant de l'expansion se sont soulevées légèrement vers le centre, puisqu'elles sont coincées de chaque côté du corridor. Les Bénéficiaires nous ont informé maintenir un taux d'humidité relative, constant entre 30% et 40% en hiver. »

47. Le Bénéficiaire, monsieur Antoine St-Pierre, témoigne, sur les lieux et à l'audience, à l'effet que la dénivellation du recouvrement de bois franc montre six (6) millimètres sur vingt-quatre (24) pouces de largeur du corridor. Curieusement, selon lui, le dos d'âne se situe juste au-dessus de la poutre principale.
48. En réponse aux questions de la procureure de l'Administrateur de la Garantie, monsieur St-Pierre répond qu'il n'a pu vérifier cette

dénivellation qu'après avoir retiré la bassinette qui y était installée depuis plusieurs mois et qui recouvrait cette partie du plancher.

49. Il a remarqué, par la suite, que la marche supérieure de l'escalier qui donne sur ce corridor principal à l'étage montrait une inclinaison vers le mur, à droite de l'escalier, en montant.
50. Il considère qu'il n'y a pas de gêne à l'utilisation de la propriété dû à ce défaut, mais ça craque et c'est croche.
51. Les Bénéficiaires produisent l'expert Marcel Leblanc, ingénieur, dont l'expertise est admise par tous et constatée par le tribunal.
52. Monsieur Leblanc s'appuie, dans son témoignage, sur ce qu'il avançait dans son rapport daté du 27 août 2014 et transmis aux parties à la page 7 de 8 :

« Nous avons lu la décision de l'APCHQ à ce sujet qui est d'avis qu'il y a eu un surplus d'humidité à l'intérieur de la maison et que lesdites lattes coincées de chaque côté du corridor se sont soulevées au centre de celui-ci par effet d'expansion.

Sur place, il est possible de constater que le soulèvement des lattes se situe exactement au-dessus de la poutre porteuse en dessous, que ce soulèvement se continue en ligne droite au-dessus de ladite poutre jusque dans la garde-robe des chambres et que surtout, il n'y a pas de vide sous lesdites lattes qui font un « dos d'âne » au-dessus de la poutre.

La structure du plancher de l'étage à cet endroit se comprend en visualisant le plan « Ultratec » ci-après reproduit et plus spécifiquement, le détail #8 que nous avons reproduit en plus gros pour fins de compréhension.

Sur le détail #8, on peut constater que la poutre principale de 5¼ x 11 7/8 » reçoit les poutrelles de planchers de façon latérale, assises sur une lambourde continue de 2 x 10 + contreplaqué. Il faut observer également qu'au-dessus de la poutre, aucun jeu ne fut laissé contre le contreplaqué du plancher. Alors, sous la déflexion des poutrelles mais surtout sous le retrait final du bois composant la membrure supérieure de la poutrelle et le bois de la lambourde, la poutre de bois aura tendance à donner une courbure au contreplaqué en l'absence de jeu initial. Les planchers de bois franc suivent le mouvement et c'est ce qui apparaît de façon linéaire sur le plancher.

Il ne s'agit pas du tout d'excédent d'humidité mais plutôt d'une conception et réalisation non conforme. Il aurait fallu qu'un jeu de ½ ± fût laissé comme jeu possible contre le retrait. C'est maintenant très difficile à réaliser. L'idéal serait d'ouvrir le plancher au-dessus de ladite poutre, enlever le platelage en contreplaqué et d'enlever par sablage ½ de hauteur à la poutre de 11 7/8". Il faudra toutefois se faire confirmer par « Ultratec » que ladite poutre serait encore conforme aux normes en regard des charges et de sa portée.

Le dos d'âne restera apparent sur le plancher et aussi longtemps qu'une intervention ne sera pas effectuée. En même temps, il faudra corriger la pente visuelle de la première marche qui s'incline en s'éloignant de la poutre. La raison de son inclinaison n'est pas connue tant et aussi longtemps que le plancher ne sera pas ouvert. »

- 53.** Monsieur Leblanc rappelle au tribunal que les fondations semblent répondre aux normes et que la maison paraît stable.
- 54.** La maison a un comportement structural sain.
- 55.** En conséquence, la déformation du plancher du corridor à l'étage est de type ponctuel.
- 56.** Avant de rédiger son rapport du mois d'août 2014, le témoin avait eu l'opportunité de lire le compte-rendu des faits et la décision de monsieur Hamel, inspecteur de l'Administrateur de la Garantie.
- 57.** Monsieur Leblanc a éliminé la possibilité de soulèvement des lattes de bois pour cause le taux d'humidité, car selon lui le soulèvement n'aurait pas l'apparence qu'on retrouve ici.
- 58.** Le soulèvement, ici, est juste au-dessus d'un appui. Il n'a pas ouvert le plancher pour vérifier en-dessous, mais la vérification du plan de structure lui fait comprendre le trouble qui était inévitable.
- 59.** Monsieur LeBlanc fournit au tribunal toutes les explications démonstratives de la problématique grâce à divers croquis joints en annexe à son rapport. Il est convaincu que le retrait par séchage des poutrelles est plus rapide que celui de la poutre maîtresse et qu'il n'y a pas de jeu entre ladite poutre et le platelage. La poutre a pu rester plus haute que le reste de la structure par poutrelles et le platelage a alors suivi lesdites poutrelles, devenant plus bas que la poutre : ce qui crée le dos d'âne.
- 60.** Nous avons eu l'opportunité d'entendre ensuite le témoignage de monsieur Michel Hamel, inspecteur de l'Administrateur de la Garantie dont l'expertise est admise par tous et reconnue par le tribunal.
- 61.** Considérant que les Bénéficiaires ont pris possession de la propriété le 30 avril 2012 et que la présente dénonciation relative au plancher de bois-franc a été reçue par l'Administrateur le 27 février 2014, monsieur

Hamel devait considérer cette dénonciation sous la garantie des vices cachés prévue au Plan de Garantie.

- 62.** Lors de la dénonciation, selon le témoin, les Bénéficiaires craignaient un problème de structure et, c'est pourquoi, il a donné suite à leur plainte.
- 63.** Selon lui, le dos d'âne évident au recouvrement de bois franc, dans le corridor à l'étage, n'a pas la gravité d'un vice caché. Il s'agit particulièrement d'un problème esthétique.
- 64.** Monsieur Hamel maintient que tel qu'il l'avait déjà mentionné dans son rapport du 24 mars 2014, il s'agit d'un problème de gonflement dû à un taux d'humidité excessif.
- 65.** Il ne dit pas que l'hypothèse avancée par monsieur LeBlanc soit impossible mais comme ni l'un ni l'autre n'ont pu vérifier s'il y avait un espacement entre la poutre et le platelage, il n'y a, par conséquent, pas de preuve que l'hypothèse de monsieur LeBlanc soit plus fondée que la sienne et, en conséquence, les Bénéficiaires n'ont pas relevé leur fardeau de preuve.
- 66.** Pour qu'il considère qu'il s'agit d'une problématique, assez sévère pour être couverte par la garantie des vices cachés, il aurait fallu que ce soit un problème de structure.
- 67.** En réponse aux questions de monsieur St-Pierre, monsieur Hamel reconnaît qu'il n'a pas demandé de voir les plans mais que, considérant qu'il n'est pas l'expert des Bénéficiaires mais plutôt celui de la Garantie, il n'a pas à vérifier ce que les Bénéficiaires ne lui exposent pas.
- 68.** À la question de monsieur St-Pierre : Comment pouvait-il se prononcer s'il n'a pas vu les plans des poutre et poutrelles? Monsieur Hamel considère que ses observations, ses constatations à l'effet qu'il n'y avait aucune fissuration de fenêtre, de portes, ou de coin de gypse, lui ont fait éliminer un problème de structure. Par conséquent, il ne s'agit pas d'un vice caché.

69. Monsieur LeBlanc est réentendu à la demande des Bénéficiaires et considère que le problème est dans le plan de montage. Il est d'avis qu'il s'agit bel et bien d'un vice caché parce que le problème rencontré par les Bénéficiaires en est un de non-conformité.
70. Selon lui, s'il y avait un problème d'humidité excessive, il y aurait des problèmes visibles sur le gypse près du bord du plancher.
71. D'autre part, quant à la correction qui devrait être apportée, monsieur LeBlanc suggère de refaire la section « apparente » du plancher.
72. Considérant la prépondérance de la preuve à l'effet que le dos d'âne, immédiatement au-dessus de la poutre principale soit dû à l'affaissement du platelage de chaque côté de celle-ci, suite au retrait par séchage des poutrelles.
73. Le Tribunal conclut que la garantie des vices cachés s'applique.
74. Le Tribunal **accueille** la demande d'arbitrage des bénéficiaires et **renverse** la décision de l'Administrateur sur ce point.
75. Le Tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur d'apporter le correctif requis de manière à faire disparaître le dos d'âne et remettre le recouvrement de bois franc dans l'état où il devait être lors de la livraison de la propriété.

CAHIER NUMÉRO 2 – DÉCISION DU 20 OCTOBRE 2014 (310452-2)

Point numéro 1 – crépi de fondation

76. Monsieur Hamel dans sa décision du 20 octobre 2014 adressait ce point comme suit :
- « Nous avons constaté. Que le crépi appliqué le 23 août 2012 se décolle de la fondation à quelques endroits.*

Le bénéficiaire dit avoir remarqué cette situation pour la première fois au cours du mois d'avril 2014. »

77. Monsieur Hamel considère que compte tenu des délais courus entre la prise de possession de la propriété et la dénonciation reçue par l'Administrateur le 28 avril 2014, ce laps de temps place cette dénonciation sous l'égide de la garantie des vices cachés qui doivent être de nature à rendre le bien propre à l'usage auquel il est destiné.
78. Tel que précédemment mentionné, l'article 1726 du Code Civil du Québec considère que le vice caché doit rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine ou diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix s'il les avait connus.
79. Le tribunal ne peut se convaincre dans la présente circonstance que la dégradation du crépi soit équivalente à un vice caché et en conséquence la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie, doit être **maintenue**.

Point numéro 2 – balcon de béton avant

80. La visite des lieux a bien mis en évidence la dégradation du béton à l'extrémité droite de la propriété se dégrade.
81. Pour les mêmes motifs que mentionnés au point numéro 1, le tribunal ne peut accueillir la demande d'arbitrage et en conséquence **maintient** la décision de l'inspecteur de l'administrateur de la Garantie.

Point numéro 3 – trappe d'accès à la plomberie de la salle de bain du sous-sol

82. Le tribunal retient la description de l'inspecteur monsieur Michel Hamel qu'on peut lire comme suit à l'onglet 6 de sa décision du 20 octobre 2014, au cahier des pièces de l'administrateur de la Garantie :

« Le Bénéficiaire nous a mentionné avoir constaté de l'eau à l'intérieur de la trappe d'accès au tuyau de plomberie, situation qu'il n'a pas été en mesure de nous démontrer, tandis que la trappe fut refermée. Aucune photo ne fut soumise au dossier et nous n'avons pu accéder à la salle de bain du sous-sol »

83. Monsieur Hamel a conclu qu'il ne s'agit pas d'un vice caché et que cette déficience n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.
84. Considérant le manque de preuve et les délais courus qui placent cette dénonciation sous la garantie des vices cachés, le tribunal n'a d'autre choix que de **rejeter** la demande d'arbitrage et il **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point.

Point numéro 4 – fenêtre de la salle à manger

85. Ce problème a été reconnu par l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie et l'Entrepreneur, lors de la visite des lieux, s'est engagé à remplacer ladite fenêtre.
86. Par conséquent, le Tribunal **prend acte** de cet engagement et **ordonne** à l'Entrepreneur de remplacer ladite fenêtre tel qu'il s'y est engagé.

FRAIS D'EXPERTS

87. Le tribunal reconnaît que tant le dépôt du rapport d'expert de Les Investigations Marcel LeBlanc Inc., que sa présence à l'audience, ont été

essentielles à la gestion d'instance et par conséquent, le tribunal accepte les factures produites par ce témoin expert comme suit :

88. Rapport d'expert –	
Facture 14-076 du 20 août 2014	1351,10 \$
Facture 14-076A pour présence à l'audition le 19 janvier 2015	925,69 \$
	=====

Condamne l'Administrateur à **rembourser**
les Bénéficiaires pour la somme de 2 276,79 \$

Quant aux frais d'expertise des exterminateurs, le tribunal accepte les factures suivantes :

- Facture numéro 659614 datée du 18 novembre 2013
référant à trois bordereaux de travail pour déplacement
à la propriété des bénéficiaires au montant de 373,67 \$

89. Le tribunal **ordonne** à l'Administrateur de **rembourser** aux bénéficiaires la somme de 373,67\$.

90. Le tribunal reçoit également des factures payées par les bénéficiaires pour l'achat de différents produits destinés à boucher des trous d'accès à la vermine :

- une facture de Canac du 23 novembre 2013
au montant de : 27,59 \$
 - une autre facture datée du 22 novembre 2013
au montant de : 35,50 \$
- =====
Total : 63,09 \$

91. Le tribunal **ordonne** à l'Administrateur de **rembourser** aux bénéficiaires la somme de 63,09 \$.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL

ORDONNE à l'Entrepreneur de corriger chacun des points prévus à la Discussion et Décision Point par Point, notamment aux paragraphes 40, 75 et 86 au plus tard le 15 mai 2015.

ORDONNE à l'Administrateur de la Garantie de rembourser les frais d'experts et autres frais, tels que prévus à la section « frais d'experts » (paragraphes 87 à 91) de la présente sentence dans les trente (30) jours de sa réception.

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de corriger la situation dans les délais susdits **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder aux travaux nécessaires dans les trente (30) jours suivant le délai accordé à l'Entrepreneur.

ORDONNE que le coût du présent arbitrage soit défrayé par l'Administrateur de la Garantie selon l'article 12 du *Règlement* sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q.C. B-1.1).

MONTREAL, le 2 avril 2015

Jean Doyle, avocat
Arbitre

Autorités citées par les Bénéficiaires

- *Radulescu et Groupe Axxco Inc.*, Me Jeffrey Edwards, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 58153-2914, 2010-12-001 et 13 185-60, 2010-09-20

Autorités citées par l'Administrateur

- **A) Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'ordre public**
 1. *Roll c. Groupe maltais (97) Inc.*, Soreconi, 6 juin 2006, Me Michel A. Jeannot;
 2. *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes et Blanchet*, C.A. Montréal, no 500-09-013349-030, 15 décembre 2004, jj. Rousseau-Houle, Morin, Rayle J.C.S.;
 3. *SDC Les jardins du parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, GAMM, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis;
- **B) Le cautionnement limité par les dispositions du Règlement**

4. *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes et Blanchet*, C.A. Montréal, no 500-09-013349-030, 15 décembre 2004, jj. Rousseau-Houle, Morin, Rayle J.C.S.;
 5. *SDC Les Jardins du parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, GAMM, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis;
- **C) Le fardeau de la preuve appartient au bénéficiaire**
 6. *Picard c. Bertiaume constructif inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, CCAC, 30août 2006, Jean Royer, arbitre;
 7. *Roll c. Groupe maltais (97) Inc.*, Soreconi, 6 juin 2006, Me Michel A. Jeannot;
 8. *Les entreprises Chapa Ltée c. SDC condo « SO » phase 2*, CCAC, 10 décembre 2010, Me Roland Yves Gagné;
 - **D) Le remboursement des frais d'urgence**
 9. *Nedelcu c. 9153-8827 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, CCAC, 18 mars 2013, Me Albert Zoltowski;
 - **E) L'exclusion des réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux (Art. 12 par. 2 Règlement)**
 10. *Houle et al c. Les constructions RMR Leblanc Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI, 4 octobre 2013, Me Jean Philippe Ewart;
 11. *SDC 2306 à 2314 Harriet-Quimby c. Groupe Maltais Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI, 20 septembre 2007, M. Alcide Fournier, arbitre;
 12. *Gauthier et al et Frank-Fort Construction Inc.*, SORECONI, 29 août 2014, Me Jean Philippe Ewart;
 - **F) La malfaçon**
 13. *Polat c. Les constructions D'Astous Ltée et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI, 22 mai 2014, Me Lydia Milazzo;
 14. *Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, La construction au Québec perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 1998, pp. 164-184;
 - **G) L'exclusion des réparations rendues nécessaires par les ajouts réalisés par le bénéficiaire (Art. 12 par. 3 Règlement)**
 15. *Bensari et al c. Les constructions M.C. inc. et La Garantie Qualité-Habitation du Québec inc.*, SORECONI, 26 novembre 2010, Me Roland-Yves Gagné;
 - **H) Le vice caché**
 16. *SDC Les Jardins Saint-Hippolyte c. 9129-2516 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, GAMM, 10 décembre 2010, M. Claude Dupuis, arbitre;
 17. *Jeffrey Edward, La Garantie de qualité du vendeur en droit Québécois*, 2^e édition, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2008 pp. 164-184;
 18. *Charest et al c. Sabico construction Inc. et La Garantie Qualité Habitation inc.*, GAMM, 12 septembre 2006, Me Jean Morissette;

- **La dénonciation du vice ou de la malfaçon par écrit à l'administrateur, dans un délai raisonnable ne pouvant excéder 6 mois de la découverte**

19. *Domaine & Bellerive c. Construction Robert Garceau inc. et La Garantie Qualité Habitation*, CCAC, 18 juillet 2014, Me Michel A. Jeannot;
20. *Hamelin c. Groupe Sylvain Farand inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, CCAC, 26 avril 2014, Me Jean LeBlanc;
21. *Shanmuganathan et al c. Saint-Luc Habitation inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, CCAC, 189 juin 2010, Me Albert Zoltowski;
22. *Drouin c. Construction Nordi inc. et La Garantie Qualité Habitation*, GAMM, 2 décembre 2012, Me Johanne Despatis;