

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE  
#: 057119**

**Dossier #: 050914002**

Francesco Lapenna  
Maria Odilia Geca  
Bénéficiaires  
Demandeurs

c.  
Les Construction Mondy inc.  
Entrepreneur  
Intimé

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

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

---

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

---

**ARBITRE :**  
**Marcel Chartier, avocat**  
**800 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2450**  
**Montréal, QC**  
**H3B 4V7**

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 19 octobre 2005.

### Historique du dossier

24 juillet 2003	Contrat d'entreprise pour la construction d'une maison et annexes.
23 décembre 2003	Liste préalable d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
23 décembre 2003	Demande de réclamation (request to open a file)
16 mars 2005	Réclamation écrite des bénéficiaires à l'administrateur
21 avril 2005	Réclamation écrite des bénéficiaires à l'administrateur
22 juin 2005	Inspection du bâtiment
8 août 2005	Décision de l'administrateur et convention relative au dépôt en fidéicommiss
10 septembre 2005	Demande d'arbitrage
19 octobre	Désignation de l'arbitre
15 décembre 2005	Audition
21 décembre 2005	Décision

## **Identification des parties**

### **BÉNÉFICIAIRE**

M. Francesco Lapenna  
Mme Maria Odilia Geca  
3218, avenue des Ambassadeurs  
Laval Qc H7E 5K6

### **ENTREPRENEUR**

Les Constructions Mondi inc  
4640 rue Viterbe bureau 7  
Saint-Leonard, QC, H1S 1H2  
Tel. : (  
Fax : (514)

### **ADMINISTRATEUR**

La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc  
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine

Tél. : (514) 353-9960  
Fax : (514) 353-3393

## Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

- Pièce A-10:** Décision arbitrale, par Me Marcel Chartier ; Stéphane Deschênes et Groupe Nordco et la Garantie de l'APCHQ en date du 17 octobre 2005.
- Pièce A-11:** Décision arbitrale par M. Claude Dupuis ing. ; Jean Gougeon et Lucie Trudel et Les Maisons Daniel Lamer inc. et la Garantie de l'APCHQ en date du 21 octobre 2005.
- Pièce A-12:** Décision arbitrale par Guy Dubois ing. ; Sylvie St-Martin et Antoine Lagimonière et Al-Mo Construction inc. et la Garantie de l'APCHQ en date du 2 septembre 2003.
- Pièce A-13:** Décision arbitrale, par Me Bernard Lefebvre ; Mme Johanne Beaulieu et Yves Gosselin et les maisons Juteau et la Garantie de l'APCHQ en date du 24 avril 2003.
- Pièce B-1;** Curriculum vitae de M. Dusan Lamos, Ph. D..

## AUDITION le 15 décembre 2005

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires au 3218 avenue des Ambassadeurs, Laval.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Francesco Lapenna, bénéficiaire,
  - b) Mme Maria Odilia Geca, bénéficiaire,
  - c) Me Manon Bélanger, procureure des bénéficiaires,
  - d) M. Dusan Lamos, Ph.D. expert conseil pour les bénéficiaires,
  - e) Me Chantale Labelle procureure de l'Administrateur,
  - f) M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur,
  - g) M. Domenico Zavaglia représentant de l'entrepreneur,
  - h) M. Carmelo Zavaglia représentant de l'entrepreneur,
- [3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur que l'on retrouve à l'onglet 6 du cahier des pièces émis par l'administrateur où on y lit à la page 3:

«Selon les informations que nous ont été transmises, une somme de neuf mille dollars (9 000 \$) serait présentement retenue par les bénéficiaires, envers l'entrepreneur. Dans une telle situation, en vertu du contrat de garantie, les bénéficiaires doivent faire retenir par l'institution financière ou verser dans un compte en fidéicommissaires auprès d'un avocat, d'un notaire ou de *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, toute somme encore due en vue du paiement final des travaux à être exécutés.

À cet effet, nous joignons au présent rapport une **convention de dépôt en fidéicommissaires** qui devra être signée par les parties impliquées et retournée à *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, dans les plus brefs délais, accompagné du chèque représentant la somme retenue.

Dès que les parties impliquées se seront conformées aux exigences mentionnées ci-dessus, l'entrepreneur sera mis en demeure de se conformer aux décisions rendues par *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*.

Par la suite, dès que les travaux exigés auront été exécutés à l'entière satisfaction de *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, le montant déposé en fidéicommissaires sera distribué de la façon mentionnée à la dite convention.

Aucun règlement n'étant intervenu entre les parties, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* doit statuer sur la demande de réclamation écrite des bénéficiaires.

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ DOIT CONSIDÉRER LES POINTS 1 À 3 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE;**

**L'entrepreneur sera mis en demeure de se conformer aux décisions rendues aux points 1 à 3, et ce, à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant réception de la convention en fidéicommiss, signée par les parties.**

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de **malfaçons apparentes** qui, conformément à l'**article 3.2** du contrat de garantie, ont été dénoncées par écrit au moment de la réception. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

#### **1. RETOUCHES DE PEINTURE À APPLIQUER**

Les bénéficiaires indiquent de multiples endroits, sur les deux niveaux du bâtiment, où la peinture fut mal exécutée, nécessitant des retouches.

Nous avons constaté de nombreuses imperfections dans l'application de la peinture, tel que, sans limitations:

- Le dessus des deux portes françaises de l'entrée;
- Coup de pinceau sur les portes françaises;
- Marque de couteau de type « exacto », sur les portes françaises;
- Vitres égratignées sur les portes françaises;
- Application verticale à la jonction de la porte de l'entrée et du vestiaire;
- Jonction des couleurs très mal alignée;
- Sablage imparfait sous la peinture, en de nombreux endroits;
- Ruban à joints visible, en plusieurs endroits.

#### **Travaux:**

Compte tenu de ce qui précède, l'entrepreneur devra apporter les correctifs requis, en procédant tout d'abord à une inspection complète de toutes les pièces finies du bâtiment.

Une attention particulière devra être prise pour minimiser les différences de teinte et texture avec les surfaces adjacentes.

#### **2. MOULURES DE TYPE « O'GEE »**

Les bénéficiaires indiquent que les joints, en about des moulures de type « O'Gee », sont mal exécutés.

Nous avons constaté qu'un joint de silicone, de type « boudin », fut appliqué sur plusieurs joints. Une couche de peinture fut par la suite appliquée.

#### **Travaux:**

L'entrepreneur devra apporter les correctifs qui s'imposent pour s'assurer de l'uniformité des joints.

#### **3. PORTE DE LA SALLE DE LAVAGE DIFFICILE À FERMER**

Les bénéficiaires indiquent qu'il faut pousser la laveuse vers le fond, au maximum, pour faire en sorte d'assurer le dégagement nécessaire pour que la porte se ferme aisément.

Nous avons constaté qu'il n'existe pratiquement aucune tolérance entre la porte et la laveuse, d'autant plus que cet appareil a tendance à se déplacer légèrement lors de l'utilisation régulière.

**Travaux:**

L'entrepreneur devra apporter les correctifs requis pour permettre que se ferme facilement, la porte de salle de lavage, tout en s'assurant de remettre par la suite, les lieux à leur état d'origine.

Il est important de spécifier que, bien que les bénéficiaires aient pris possession de leur bâtiment, le 23 décembre 2003, ils ont dénoncé ces problèmes à la signature de l'étape 5.

Or, il n'existe aucune période de prescription, au contrat de garantie, pour dénoncer à nouveau un problème existant à la réception, ce qu'ont fait les bénéficiaires, tel qu'indiqué à la lettre de leur avocat, datée du 21 avril 2005.

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 4 À 28 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE;**

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de **situations apparentes** qui, contrairement aux exigences de **l'article 3.2** du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

4. **ROBINETS À INTERCHANGER AUX TROIS SALLES DE BAIN**
5. **MAUVAISE COULEUR DU SIÈGE DU CABINET D'AISANCE DE LA SALLE DE BAIN NO.2**
6. **PLUSIEURS DÉFAUTS À LA MAIN COURANTE, AU NEZ DE L'ESCALIER, AINSI QU'À LA TEINTURE**
7. **SERRURE À INSTALLER SUR LA POIGNÉE DE LA PORTE DE LA SALLE DE BAIN DE LA CHAMBRE NO.1**
8. **DIFFÉRENCE DE NIVEAU DES PLANCHERS DU SALON ET DU HALL D'ENTRÉE**
9. **ESPACE DE 1 PO. AU-DESSUS DES PORTES DU VESTIAIRE**
10. **FINITION DE MÉLANINE BLANCHE SOUS CERTAINS CABINETS D'ARMOIRES**
11. **TABLETTES VITRÉES À INSTALLER À L'INTÉRIEUR DE DEUX CABINETS**

Concernant les points qui suivent, nous sommes d'avis que les situations observées ne peuvent être considérées comme des malfaçons pouvant être de nature à porter atteinte à la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment.

12. **PRÉSENCE DE SALETÉ AU-DESSUS DU PONT-LUMIÈRE DE LA SALLE DE BAIN DE LA CHAMBRE NO. 1**
13. **LÉGÈRE DÉPRESSION DU PLANCHER DE CÉRAMIQUE AU HALL D'ENTRÉE**
14. **JOINT D'EXPANSION NON ENSTALLÉ ENTRE LA FONDATION ET L'ESCALIER ARRIÈRE**

**15. QUELQUES PETITS TROUS À LA SURFACE DE LA TERRASSE ARRIÈRE**

Concernant les points qui suivent, nous devons nous référer aux **articles 3.2, 3.3 et 3.4** du contrat de garantie, lesquels stipulent que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel **ne peut excéder six ( 6 ) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.**

De plus, nous constatons que les points qui suivent ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze ( 12 ) mois à partir de la réception. Par conséquent, nous devons statuer sur ces points uniquement dans le cadre des articles 3.3 et 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que les situations observées ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie

16. **PLANCHER DE LATTES ENDOMMAGÉ À LA SALLE À MANGER, À LA SUITE D'UNE INFILTRATION D'EAU**
17. **POSSIBLE INEFFICACITÉ DU RETOUR D'AIR SITUÉ DERRIÈRE LE RÉFRIGÉRATEUR**
18. **PANNEAU DE FINITION À REMPLACER AUTOUR DU MICRO-ONDES ENCASTRÉ**
19. **PORTE DE SERVICE DU GARAGE NON SUFFISAMMENT LARGE**
20. **POIGNÉE DE LA PORTE DE SERVICE DU GARAGE NON-FONCTIONNELLE**
21. **INFILTRATION D'EAU AU BAS DE LA PORTE DE SERVICE DU GARAGE**
22. **ÉCHAPPÉE NON-CONFORME DE L'ESCALIER, ENTRE LE GARAGE ET LE SOUS-SOL**
23. **CERTAINS RANGS DE BRIQUES À REPENDRE, DU CÔTÉ DROIT – JOINTS TROP LARGES**
24. **FISSURES HORIZONTALES DU CRÉPI SOUS LE PREMIER RANG DE BRIQUES**
25. **CRÉPI ENDOMMAGÉ AU COIN INFÉRIEUR DROIT DU GARAGE**
26. **REJOINTOIEMENT DE CERTAINS JOINTS DE BRIQUE, À PLUSIEURS ENDROITS, COMPTE TENU DE LEUR FAIBLESSE**
27. **FENÊTRE ARRIÈRE ENDOMMAGÉE PAR LE MAÇON LORS D'UNE RÉPARATION**
28. **FISSURES À LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL**

**ABANDON DE LA RÉCLAMATION DES BÉNÉFICIAIRES POUR LE POINT**

Les bénéficiaires ont abandonné leur demande de réclamation pour le point 29. Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, n'a pas à statuer et n'a plus à intervenir pour ce point.

**29. ENTRÉE D'EAU QUI GÈLE**

L'entrée d'eau est située dans la chambre froide, à l'avant du bâtiment. L'hiver, les bénéficiaires laissent les deux orifices de ventilation ouverts ce qui selon l'entrepreneur, serait la cause du gel de l'entrée d'eau. Il recommande donc à ces derniers d'obstruer les orifices, avec de la laine

isolante, pour cette période froide de l'année, méthode qu'il a suggéré à d'autres de ses clients et qui s'est avérée efficace, semble-t'il.

Nous recommandons aux bénéficiaires d'utiliser cette méthode et d'en vérifier l'efficacité, tout au cours de la prochaine période hivernale.

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ N'EST PRÉSENTEMENT DE STATUER SUR LES POINTS 30 À 31:**

Concernant les points qui suivent, les conditions climatiques prévalant lors de notre inspection ne nous ont pas permis de constater les situations dénoncées.

Conséquemment, dès que la situation se manifesterait de nouveau d'ici le 31 janvier 2006, les bénéficiaires devront communiquer promptement avec l'entrepreneur et le soussigné afin de nous permettre d'effectuer une inspection en temps opportun.

**30. INFILTRATION D'AIR FROID EN PROVENANCE DES FENÊTRES**

**31. PLANCHER FROID À LA CHAMBRE AVANT, SISE AU-DESSUS DU GARAGE**

Nous espérons le tout conforme et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Pierre Rocheleau

Inspecteur-conciliateur

Service d'inspection et de conciliation »

- [4] En début d'audition, Me Labelle fait une objection préliminaire au dépôt d'un rapport par l'expert Lamos car elle n'a pas été prévenue selon les dispositions du Code de procédure civile, l'arbitre lui donne raison. Me Bélanger déclare qu'elle ne déposera pas de rapport, mais que son témoin désire simplement déposer sur les points en litige. Monsieur Lamos fait savoir alors qu'il est ingénieur géologue et qu'il s'occupe plus particulièrement d'expertise de propriété. Il a une maîtrise en géotechnique et il a 10 ans d'expertise au Québec et 30 ans en Europe. Maintenant il travaille pour plusieurs bureaux d'avocats dans des dossiers de construction et de malfaçon. Le témoin dépose son CV comme pièce B-1.
- [5] M. Lamos déclare que les joints de mortier, sont beaucoup plus larges que le permet le Code national du bâtiment.
- [6] La visite des lieux a permis d'établir que l'épaisseur, des joints de mortier était, à plusieurs endroits, de beaucoup supérieure à 15 mm. Et la procureure des bénéficiaires fait remarquer que la dénonciation a été faite à la liste pré-établie d'éléments à vérifier lors de la réception du bâtiment en date du 23 décembre 2003 (pièce A-3).

## Témoignage du bénéficiaire

- [7] Le bénéficiaire intervient pour dire que M. Rocheleau est resté 10 secondes à regarder la brique. Lors de la visite des lieux, l'arbitre a pu constater l'épaisseur des joints, dit-il.
- [8] Le bénéficiaire déclare qu'ils sont entrés dans la maison le 30 décembre 2003. Le crépi n'était pas fait et la brique avait déjà besoin de réparations, mais il faisait trop froid. De fait, en mai ou juin 2004, les employés de l'entrepreneur sont venus avec un contremaître. Ils ont fait le crépi et ils ont envoyé un maçon pour faire des réparations un peu plus tard.
- [9] Le bénéficiaire a alors voulu faire le tour de la maison avec eux dans le but de regarder l'épaisseur des joints de mortier, mais le contremaître de l'entrepreneur ne voulait rien entendre.
- [10] Ils ont étiré le temps pendant un an ; il n'y a rien qui a été fait entre-temps sauf quelques travaux mentionnés à la pièce A-3. Il continue en disant que, pour la brique, par exemple, l'entrepreneur disait que c'était standard. Ses hommes ont colmaté à certains endroits.
- [11] En aucun moment, l'entrepreneur n'a voulu faire le tour des travaux pour le parachèvement; il a plutôt attendu 1 an, dans le but, prétend-il, que ses droits tombent. À l'APCHQ, on lui disait de remettre à l'entrepreneur le 9 000\$ qu'il avait retenu avant que l'on puisse faire quoi que ce soit. La procureure de l'administrateur s'objecte à cette réponse car elle n'en voit pas la pertinence et elle a raison selon l'arbitre. Le bénéficiaire Lapenna continue son témoignage en disant que, lors de la première année, il a trouvé des fissures comme des fissures de cheveux sans conséquence dans le sous-sol. Toutefois, avec le temps, ces fissures se sont agrandies au point d'atteindre environ  $\frac{1}{2}$  de pouce et ce, à plusieurs endroits. Ces fissures continuent d'agrandir et l'une de ces fissures fait maintenant l'objet d'une dénivellation.
- [12] En ce qui concerne le balcon d'en haut, comme il est entré dans la maison seulement le 30 décembre 2003, et qu'il y avait de la neige, il n'a pas eu le temps d'y constater les défauts et ce n'est que le printemps suivant qu'il a pu le faire. Encore aujourd'hui, il y a trop de neige pour faire une constatation visuelle.

- [13] Actuellement, dit-il, le crépi sur le solage n'est pas bien fait. Il sort d'un pouce environ à l'extérieur de la brique ou bien il rentre aussi à l'intérieur d'un pouce selon les endroits. Lors de la visite des lieux, l'arbitre a pu constater cela.
- [14] Au point 21 de la décision de l'administrateur, soit l'infiltration d'eau au bas de la porte de service du garage, il n'a pu constater cette malfaçon qu'en mai ou juin 2004 ; en effet, quant ils ont coulé ce bout de fondation, ils l'ont manqué et ils l'ont refait. La porte est croche d'environ 2 pouces et l'eau entre encore par cet endroit. À la verticale, dans le bas de la porte, l'arbitre a pu constater qu'on voit à l'extérieur.
- [15] Quant au point 13, soit une légère dépression du plancher de céramique au hall d'entrée, son garçon est tombé 2 fois à cause de cette malfaçon, dit le bénéficiaire.
- [16] Pour ce qui est du point 23, quant aux joints de brique trop larges, il y a une variation de \_ à plus de \_ de pouce. L'entrepreneur lui a dit qu'il fallait faire du rattrapage et que c'était correct. Le conciliateur, M. Rocheleau, lui a dit aussi que c'était correct. Il continue sur ce point de l'épaisseur des joints de brique en disant que l'ouvrage avait été fait entre le 20 novembre et le 15 décembre 2003 par temps froid. Avec le gel et dégel, et même par grands froids, le briqueteur n'a jamais protégé son ouvrage de quelque façon que ce soit. De plus, dit-il, les joints sont mal finis et ils s'effritent maintenant, ce que l'arbitre a pu constater lors de la visite des lieux.
- [17] Au point 7, de la décision de l'administrateur, soit la serrure installée sur la poignée de porte de la salle de bain de la chambre no:1, le bénéficiaire dit que ses enfants se servent souvent de la chambre de bain, même si c'est dans la chambre des maîtres. Ce n'est pas privé et actuellement il ne peut plus prendre sa douche là. Il ne trouve pas que ce soit raisonnable qu'il n'y ait pas de serrure alors que les enfants s'en servent aussi. Il continue en disant qu'il y a beaucoup de choses à corriger mais, à l'APCHQ on lui a dit que c'était passable. Il est déçu et c'est malheureux. Il a payé l'APCHQ et on lui a dit qu'il allait être protégé pendant 5 ans. Il n'y croit plus.

## **Témoignage de M. Dusan Lamos.**

- [18] Le témoin fait une revue des points de la décision de l'administrateur.
- [19] Au point 4, le représentant de l'entrepreneur a consenti à inter changer les robinets, c'est donc réglé.
- [20] Au point 5, le témoin trouve que c'est visuel, ce n'est pas joli.
- [21] Au point 6, le témoin fait remarquer que c'est plutôt à cause de la sécurité.
- [22] Au point 7, le témoin déclare que l'on doit verrouiller pour protéger les enfants.
- [23] Au point 8, le niveau des planchers, dit-il, c'est esthétique mais quelqu'un peut se blesser et il pourrait y avoir des poursuites judiciaires; l'affaissement est visuel, dit-il.
- [24] Au point 9, c'est un impact visuel, il y a certaines dimensions d'espace à respecter et l'ouverture, dans ce cas-ci, est plus grande que la normale. Selon lui, pour une maison de cette valeur, ce n'est pas correct.
- [25] Au point 10, il admet que ça peut être réglé facilement.
- [26] Au point 11, en ce qui concerne les tablettes vitrées, le fournisseur n'a pas suivi la demande des propriétaires pour la vitre; c'est plutôt esthétique.
- [27] Au point 12, il s'agit de saleté qui est restée après le passage du sous-traitant; il faudrait nettoyer. Ce n'est pas un bon indice, si le bénéficiaire veut vendre sa maison, dit-il.
- [28] Au point 13, le témoin n'a pas fait de commentaires.
- [29] Au point 14, il s'agit d'un petit problème, ce n'est pas bien grave, mais lorsqu'il y a une partie ouverte, l'eau peut entrer et geler. Il faut éviter cela.
- [30] Au point 15, on ne peut actuellement rien voir, car il y a de la neige mais il l'a déjà vu et c'est plutôt esthétique. Le béton est solide mais il faudrait égaliser la surface.
- [31] Au point 16, on constate qu'il y a déjà eu des réparations mais l'humidité est revenue à cause du même problème qui n'a pas été réellement corrigé.

- [32] Au point 17, il trouve qu'il ne sait pas si le retour d'air est bloqué ou si c'est ouvert. Il faudra vérifier et, si il y a lieu, chercher une solution technique.
- [33] Au point 18, c'est esthétique, et ce n'est pas grand chose.
- [34] Au point 19, il trouve que si l'on veut entrer une tondeuse à gazon, la porte n'est pas suffisamment large.
- [35] Aux points 20 et 21, il trouve que, comme le sol est gelé actuellement, on ne peut pas voir grand chose. Toutefois, c'est au printemps qu'il y aura des problèmes. Il faut envoyer l'eau vers l'extérieur.
- [36] Au point 22, il trouve que l'on ne peut pas faire grand-chose car il faudrait empiéter sur une autre pièce de la maison. Cependant il y aurait peut-être lieu qu'on y installe une lumière ou une flèche pour indiquer que ce n'est pas assez haut.
- [37] Au point 23, il a remarqué que l'épaisseur des joints de mortier varie considérablement, que la brique n'est pas égale et que les joints vont s'effriter de plus en plus. Le maçon, qui a fait l'ouvrage, ne connaît pas son métier, dit-il.
- [38] Au point 24, quant à la fissure sous le premier rang de brique, il trouve que cela va se répéter à chaque année; la chantepleure de la brique va faire sortir l'humidité de la brique et cela va nécessiter un entretien tous les ans. Il faut réparer.
- [39] Au point 25, il a noté qu'il y avait une fissure du côté droit et sur le mur de fondation. Il faudrait que ce soit colmaté.
- [40] Au point 26, il fait remarquer que c'est surtout en façade que c'est mal fait. Il y a effritement graduel du mortier ici et là, et cela va continuer.
- [41] Au point 27, le dommage est léger.
- [42] Au point 28, si il y a une dénivellation, il peut y avoir un problème assez grave. Or, il a remarqué qu'il y a effectivement dénivellation dans les fissures qui ne sont pas petites. Ça peut être du à la nappe souterraine. Il faut vérifier avant la réparation. Le gravier, dit-il, peut pousser et il faut vérifier si le gravier est conforme. Il faut prendre un échantillon, une carotte. Il faut regarder le vrai sol des fondations et le niveau de la nappe d'eau. À tout événement, quel que soit la cause, il faut protéger.

**Contre-interrogatoire du bénéficiaire Lapenna** par Me Chantale Labelle, procureure de l'administrateur.

- [43] Au point 5, le bénéficiaire admet que c'est la première fois, dans la pièce A-4, qu'il dénonce à l'APCHQ. Il répond affirmativement à savoir que, pour le plancher, au point 8, c'est la même situation que lorsqu'il est entré dans la maison.
- [44] La même chose pour la garde-robe d'entrée, au point 9, l'espace était là quand ils ont aménagé.
- [45] Le bénéficiaire admet que les points 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de la décision de l'administrateur n'ont pas été mentionnés dans la liste préalable d'éléments à vérifier en date du 23 décembre 2003 (pièce A-3) et dans la demande de réclamation (« request to open a file ») : (pièce A-5).
- [46] L'arbitre peut conclure, d'ores et déjà, que les points 7 à 13 inclusivement ne sont pas couverts par le Plan de garantie car c'était apparent à la réception et non dénoncé de l'avis même du bénéficiaire. La Garantie, dit-il ne l'a pas informé qu'il devait tout dénoncer à la réception, le 23 décembre 2003, les malfaçons apparentes.
- [47] Au point 14, le bénéficiaire fait remarquer qu'il y a un léger espace entre la fondation et l'escalier arrière avec le résultat que l'eau pourrait y pénétrer. D'après lui, c'est un manque de protection à cause du gel et dégel en hiver.
- [48] Au point 15, pour la terrasse arrière, il s'en est rendu compte à l'été 2004 seulement.
- [49] Au point 16, pour le plancher il reconnaît qu'il y a eu des réparations en mai ou juin 2004, mais, dit-il, la situation, aujourd'hui, est encore la même. Ça recommence à cause d'infiltration d'eau provenant de la fenêtre (joint non fait) dans la salle à manger.
- [50] Au point 17, il ne pouvait pas voir et il n'a pas fait d'investigation. Quant à lui, c'était simplement visuel.
- [51] Au point 18, il admet que cela n'a pas été dénoncé dans la pièce A-3.
- [52] Au point 19, il répond affirmativement à l'effet que ce soit déclaré dans la pièce A-3.

- [53] Au point 20, il admet que la poignée a été achetée par lui mais qu'elle a été installée par l'entrepreneur.
- [54] Au point 21, le bénéficiaire admet qu'il y a eu des réparations en mai ou juin 2004 mais il s'est aperçu, à l'été 2005, lorsqu'il a fait le terrassement, qu'il y avait toujours de l'eau et qu'il n'a jamais pu ouvrir cette porte.
- [55] Au point 22, il s'agit d'un escalier d'urgence pour aller au sous-sol. C'est impossible de faire quelque réparation que ce soit, en conséquence, le bénéficiaire n'insiste pas.
- [56] Au point 23, la procureure de l'administrateur ne pose pas de question.
- [57] Au point 24, il répond qu'il s'en est aperçu entre l'été et l'automne 2004, possiblement en septembre 2004 selon son meilleur souvenir.
- [58] Au point 25, comme le crépi a été posé en mai ou juin 2004, il a constaté les dommages quelques mois plus tard. Il ne saurait donner de date précise. Le crépi tombe encore aujourd'hui, il n'a pas collé.
- [59] Au point 26, il répond que l'on a commencé à briqueter la maison vers le 15 ou 20 novembre 2003 et que les faiblesses, les trous et l'effritement sont apparus beaucoup plus tard et, continue-t-il, ça s'effrite encore. Bien qu'il y ait eu beaucoup de gel, lors de la pose, le sous-traitant n'a jamais mis d'abris pour protéger les joints de mortier.
- [60] Au point 27, il répond que, lorsque l'entrepreneur est venu faire des retouches en juin 2004, il a fait des dommages à la fenêtre.
- [61] Au point 28, il dit que, lorsqu'ils sont entrés dans la maison, les fissures étaient minimes; elles se sont élargies avec le temps. Au sous-sol, continue-t-il, il a fourni la pierre concassée et le camion, mais pas la compaction.

**Fin du témoignage du bénéficiaire.**

- [62] M. Domenico Zavaglia, représentant de l'entrepreneur, répond alors à la procureure de l'administrateur que, si on est ici aujourd'hui, c'est parce qu'il y a eu un manque de communication entre l'entrepreneur et le bénéficiaire. Depuis qu'il a commencé à faire des réparations, à plusieurs reprises, soit au moins 5 fois, il a demandé à parler à M. Lapenna, sans succès. Quant au siège de toilette et aux robinets, ça ne le dérange pas de les changer.

Il a bâti 120 maisons à date, et il ne veut pas perdre son nom pour des banalités. L'arbitre prend note.

### **Témoignage de l'inspecteur-conciliateur**

[63] Questionné par la procureure de l'administrateur, M. Pierre Rocheleau témoigne à l'effet qu'il est technicien en architecture, qu'il a 10 ans d'expérience chez l'administrateur en 2 étapes. Il fait environ 200 dossiers par année. Auparavant, il était dessinateur en architecture. Depuis 1972, il travaille dans le bâtiment.

[64] Au point 4, il répond qu'il y a eu entente.

[65] Au point 5, l'entrepreneur Domenico Zavaglia a convenu de faire le changement, comme il l'a dit plus haut.

[66] Au point 6, il déclare que ce sont des situations apparentes qui n'ont pas été dénoncées à la réception.

[67] Au point 7, même chose que le précédent.

[68] Au point 8, même chose que le précédent mais le témoin ajoute qu'il s'agit d'une très faible différence de niveau.

[69] Au point 9, c'est apparent mais non déclaré lors de la réception. Il précise qu'il y a une petite variance en comparaison avec la garde-robe d'en haut.

[70] Au point 10, elle est apparente mais n'a pas été déclaré lors de la réception.

[71] Au point 11, même chose que plus haut.

[72] Au point 12, il trouve qu'une telle situation ne représente pas une malfaçon. Ce n'est pas une déficience et ça ne porte pas atteinte à l'utilisation, la sécurité ou la qualité du bâtiment.

[73] Au point 13, il s'agit d'une situation apparente et non dénoncée à la réception, il répond à la procureure que ce n'est pas une malfaçon comme telle et que c'est fait selon les normes acceptables. En effet, conclut-il sur ce point, le code indique un différentiel de 1/240.

[74] En redondance l'arbitre conclut que la décision de l'administrateur est maintenue aux points 7 à 13 inclusivement et il

[75] **MAINTIENT** aussi la décision de l'administrateur au point 6.

[76] Au point 14, le témoin soutient que l'escalier est coulé sur les fondations et on ne peut pas présumer qu'il y aura des problèmes à l'avenir.

[77] Au point 15, c'était minime dit-il.

[78] Au point 16, il déclare que la réception du bâtiment a eu lieu le 23 décembre 2003, que certains travaux ont été complétés à l'été 2004, et que, finalement, la plainte a été reçue le 21 avril 2005.

[79] Le témoin a refusé les points 16 à 28 inclusivement car, premièrement la dénonciation a pris plus de 6 mois après la découverte et, deuxièmement, le délai de 12 mois à partir de la réception était aussi dépassé.

[80] Quant au point 23, soit les joints trop larges, il trouve que si cela avait été dénoncé dans les délais, il aurait eu à intervenir pour malfaçon. Pour lui, ce qui est dénoncé à la réception ce n'est pas nécessairement couvert par le Plan. Selon le témoin, le Code national du bâtiment spécifie que, l'épaisseur peut aller de 12,5 mm à 20 mm. L'arbitre est d'avis que ce n'est pas exact : il s'agit de l'ancien Code national du bâtiment 1981. Le plus récent Code national du bâtiment-Canada 1995 (modifié) spécifie:

«Joints de mortier

9.20.4.1 Épaisseur

1) Sous réserve du paragraphe 2), l'épaisseur des joints de mortier pour les briques en argile cuite et les éléments en béton doit être de 10 mm.

2) La tolérance admissible pour les joints verticaux et d'assise est de  $\pm 5$ mm.»

[81] Au point 28, le témoin répond à sa procureure que ce n'est pas une dalle structurale mais une dalle de propreté.

**CONTRE INTERROGATOIRE** de M. Pierre Rocheleau par Me Manon Bélanger, procureure des bénéficiaires.

[82] Au point 7, il trouve que M. Lamos a simplement donné une opinion personnelle.

[83] Au point 8, il ne sait pas sur quoi peut se baser M. Lamos.

[84] Au point 9, il trouve qu'il s'agit d'un impact visuel.

[85] Au point 14, il soumet que M. Lamos indique que ça peut causer un problème.

[86] Au point 16, il soumet qu'il n'y a aucune preuve que cela peut recommencer.

[87] Au point 17, en ce qui concerne le retour d'air, il n'a fait aucune vérification à ce niveau.

**Preuve close par l'administrateur.**

[88] À une question de la procureure des bénéficiaires, M. Pierre Rocheleau dit qu'il a accordé les points 1 à 3 parce qu'ils font partie de la liste pré-établie des éléments à vérifier à la pièce A-3. Il dit que c'est très spécifique et que cela concerne des endroits spécifiques.

[89] M. Rocheleau admet qu'il peut avoir oublié le point 23, car il est mentionné, en effet, dans la pièce A-3.

[90] Au point 8, il répond à la procureure des bénéficiaires, qu'il ne croit pas que ça puisse constituer une malfaçon qui soit de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité et à l'utilisation du bâtiment.

[91] Au point 14, le M. Pierre Rocheleau répond que, nonobstant ce que dit M. Lamos, à l'effet qu'il y avait risque d'infiltration d'eau, il s'agit d'un joint d'expansion et il n'y voit pas de problème.

[92] Au point 16, il l'a refusé parce qu'il n'a pas été dénoncé dans les délais, même si l'entrepreneur a déjà repris son travail en mai ou juin 2004. À tout événement, dit-il, c'est garanti par l'entrepreneur et non pas par l'administrateur. Et il termine en disant : " Quelle preuve a-t-on que ça puisse recommencer ?."

**Fin du contre-interrogatoire du conciliateur, M. Rocheleau.**

## PLAIDOIRIES

### **PLAIDOYER DE ME BÉLANGER**, procureure des bénéficiaires

- [93] La procureure des bénéficiaires plaide que le conciliateur a avoué qu'il y avait des dénonciations dont il n'a pas tenu compte en ce qui concerne la brique.
- [94] L'entrepreneur s'est engagé à faire des travaux de parachèvement, mais ils n'ont pas été complétés. Des travaux ont été faits, certes, mais d'autres défauts se sont manifestés suite à ces travaux. Me Bélanger croit que son client était dans les délais de 6 mois.
- [95] Concernant le point 8 pour le conciliateur, ce n'est pas une atteinte à la sécurité et pourtant les enfants tombent. Il y a lieu, dans ce cas-ci, dit-elle, de référer à la qualité, à la sécurité et à l'utilisation.
- [96] Au point 28, dit-elle, il y a un vice de conception. Il y a un côté qui s'affaisse et le délai pour le vice de conception est de 5 ans.
- [97] Pour ce qui est du retour d'air derrière le réfrigérateur, elle trouve que M. Lapenna a certifié que le retour d'air n'était pas là.

### **PLAIDOYER DE ME LABELLE**, procureure de l'administrateur

- [98] Au point 4, l'entrepreneur fera les changements.
- [99] Au point 5, il y a entente dit-elle, l'entrepreneur maintenant déclare qu'il changera le siège.
- [100] Au point 6, elle trouve que c'est une situation apparente non dénoncée à la réception donc non couverte.
- [101] Au point 7, la procureure rappelle que c'est non dénoncé à la réception et donc non couvert par le Plan puisque cela n'a été dénoncé que plus de 12 mois après la réception.
- [102] Au point 8, c'est la même chose que le précédent.
- [103] Au point 9, il n'y a pas eu de dénonciation à la réception alors que c'est apparent.
- [104] Au point 10, c'est la même chose, de plus, il s'agit d'une question d'esthétique.
- [105] Au point 11, même chose et même argument.

[106] Au point 12, c'est encore une situation apparente, mais, à tout événement, le Plan ne couvre pas la saleté.

[107] Au point 13, c'est apparent et non dénoncé à la réception.

[108] Au point 14, il ne s'agit pas d'une malfaçon, dit-elle, M. Lamos parle d'un risque, or la Garantie, continue-elle, ne couvre pas la crainte ou le risque d'un éventuel problème. Pour l'instant, le bénéficiaire ne subit pas de préjudice. De plus, il n'y a pas de dispositions sur ce point au Code national du bâtiment.

[109] Au point 15, la procureure trouve que le bénéficiaire s'en est aperçu en mai 2004, mais qu'il a pris plus de 6 mois pour la dénonciation, d'une part, et au surplus il s'est écoulé plus d'un an depuis la réception, d'autre part.

[110] Au point 16, elle trouve que des réparations ont été faites au printemps 2004 et que la dénonciation n'a été faite qu'en avril 2005, avec le résultat que la dénonciation dépasse le délai de 6 mois.

[111] Au point 17, elle plaide que le bénéficiaire a vu faire cette correction, le délai excède 6 mois. De plus, il s'agit d'une réclamation très vague.

[112] Au point 18, le bénéficiaire admet ne pas avoir dénoncé cette situation apparente lors de la réception. Il s'en est aperçu dès qu'il a commencé à utiliser son appartement dit-elle et la dénonciation n'a eu lieu qu'en avril 2005, donc en retard.

[113] Au point 19, c'était apparent et non couvert car non dénoncé à la réception.

[114] Au point 20, c'était apparent et non dénoncé à la réception donc non couvert.

[115] Au point 21, il y a eu une première infiltration au printemps 2004, il s'est écoulé plus de 6 mois par la suite donc non couvert.

[116] Au point 22, la procureure ne fait aucune remarque, elle laisse cela à la discrétion de l'arbitre, dit-elle.

[117] Au point 23, elle dit que M. Rocheleau a indiqué qu'il se pouvait qu'il ait passé par dessus ce point. Toutefois, c'était acceptable et ça respecte les normes et le Code national du bâtiment

[118] Au point 24, le bénéficiaire s'en est aperçu en septembre 2004, toutefois la dénonciation n'a eu lieu qu'en avril 2005, donc plus de 6 mois et non couvert, dit-elle.

[119] Au point 25, la malfaçon aurait été dénoncée en août 2004, donc plus de 6 mois après la découverte.

[120] Au point 26, le rejointolement de certains joints de brique n'a pas été dénoncé à la réception.

[121] Au point 27, la réparation a eu lieu en juillet ou août 2004 mais la dénonciation a eu lieu en avril 2005.

[122] Au point 28, le bénéficiaire, dit-elle, indique qu'elles sont là depuis le départ mais qu'elles étaient alors plus petites.

[123] En ce qui concerne la plainte du bénéficiaire sur les délais, la procureure trouve que nul ne peut ignorer la loi.

[124] Quant à l'administrateur, il applique un Règlement. Quant à elle, elle n'a pas de place de manœuvre. Le fardeau de la preuve, termine-t-elle, appartient à celui qui porte sa décision en appel.

[125] La procureure de l'administrateur a produit 4 pièces de jurisprudence :

- Pièce A-10: Décision arbitrale, par Me Marcel Chartier ; Stéphane Deschênes et Groupe Nordco et la Garantie de l'APCHQ en date du 17 octobre 2005.
- Pièce A-11: Décision arbitrale, par M. Claude Dupuis ; Jean Gougeon et Lucie Trudel et. Les Maisons Daniel Lamer inc. et la Garantie de l'APCHQ en date du 21 octobre 2005.
- Pièce A-12: Décision arbitrale, par Guy Dubois ; Sylvie St-Martin et Antoine Lagimonière et Al-Mo Construction inc. et la Garantie de l'APCHQ en date du 2 septembre 2003.
- Pièce A-13: Décision arbitrale, par Me Bernard Lefebvre ; Mme Johanne Beaulieu et Yves Gosselin et Les maisons Juteau et la Garantie de l'APCHQ en date du 24 avril 2003.

## ANALYSE DE LA PREUVE

- [126] La demande de réclamation (request to open a file) porte la date du 23 décembre 2003, (pièce A-5) ; i.e. (onglet 5), l'administrateur y a apposé l'étampe de réception à son bureau, le 21 avril 2005 (pièce A-4) soit 16 mois après l'envoi postal.
- [127] Une autre réclamation écrite a été faite le 16 mars 2005 : curieusement, l'administrateur y appose encore la date de réception comme étant le 21 avril 2005, soit plus d'un mois après l'envoi postal.
- [128] Finalement la liste préétablie d'éléments à vérifier et la réception du bâtiment portent la date du 23 décembre 2003 (pièce A-3) ; curieusement l'administrateur y appose son étampe de réception le 21 avril 2005, soit 16 mois plus tard.
- [129] Un imbroglio et une ambiguïté pas faciles à résoudre. Si le dossier a dormi tout ce temps, ce que l'arbitre ne croit pas, ce n'est certes pas la faute des bénéficiaires.
- [130] L'arbitre est plutôt d'avis que l'administrateur a reçu la demande de réclamation (request to open a file) pièce A-5, le 23 décembre 2003, ainsi qu'il appert au bas du susdit document, à côté de la date d'enregistrement du 26 septembre 2003 ; on indique la date de réception sur ce document qui provient de l'administrateur et qui lui est retourné. La demande d'ouvrir un dossier chez l'administrateur a été reçu chez ce dernier, soit le 23 décembre 2003, soit dans les jours qui ont suivi.
- [131] La date du 16 mars 2005 est à retenir comme on verra plus loin.
- [132] Dans son analyse de la preuve, l'arbitre a tenu compte des quatre (4) décisions arbitrales soumises par la procureure de l'administrateur (voir liste des pièces A-10, A-11, A-12, et A-13)..
- [133] **Les points 4 et 5** sont réglés. L'arbitre
- [134] **ENTÉRINE** le règlement.
- [135] **Aux points 6 à 13** inclusivement de la décision de l'administrateur, de l'avis même du bénéficiaire les malfaçons étaient apparentes, mais n'ont pas été dénoncées à la réception comme il a été démontré en preuve plus haut. En conséquence, l'arbitre

[136] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur sur ces points.

[137] **Au point 14**, l'on parle simplement d'un risque ; il est clair que la Garantie ne peut pas couvrir la crainte ou le risque. Les bénéficiaires ne subissent, d'ailleurs, aucun préjudice à date, l'arbitre est d'accord avec la décision de l'arbitre Guy Dubois, ing., produite comme pièce A-12 concernant la hantise pour le futur. En conséquence, l'arbitre

[138] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

[139] **Au point 15**, il n'y eu aucune preuve de gravité, mais plutôt d'esthétique. En conséquence, l'arbitre

[140] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

[141] **Au point 16**, l'inspecteur-conciliateur reconnaît que des travaux ont été faits à l'été 2004 ; toutefois il réfère au 21 avril 2005 pour la plainte alors que l'arbitre réfère plutôt au 16 mars 2005 comme il est dit plus haut Or, quand il y a ambiguïté, l'arbitre doit interpréter en faveur du bénéficiaire puisque le Règlement sur le Plan de Garantie s'apparente à la Loi sur la protection du consommateur. En fait, du 21 septembre 2004 (fin de l'été, période des travaux) au 16 mars 2005, il n'y a pas 6 mois. Cette dernière conclusion vaut non seulement pour le point 16, mais pour tous les points de 16 à 28 inclusivement en ce qui concerne le délai, à l'exception du point 18. En conséquence, l'arbitre rejette l'exception préliminaire de délais concernant les points sus mentionnés à l'exception du point 18. Donc l'arbitre décide sur le fonds.

[142] Des réparations ont été faites au printemps 2004, le problème n'aurait pas été réellement corrigé puisque des infiltrations se seraient reproduites à l'hiver 2004-2005. Sur le fonds, l'arbitre n'est en mesure de conclure au maintien de la réclamation car la preuve est trop vague et non concluante. En conséquence, l'arbitre

[143] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur

[144] **Au point 17**, personne n'a pu faire la preuve de l'inefficacité du retour d'air. Par contre l'entrepreneur a déclaré que tout a été fait selon les règles de l'art et que le retour d'air fonctionne. En conséquence, l'arbitre

[145] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

[146] **Au point 18**, il s'agit d'un défaut apparent non dénoncé à la réception selon l'aveu même du bénéficiaire lors de son témoignage comme il a été dit plus haut. En conséquence, l'arbitre

[147] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur

[148] **Aux points 19, 20 et 21**, l'entrepreneur a déjà fait des corrections à l'été 2004. mais sans succès selon la preuve non contredite du bénéficiaire. Ces points ont été dénoncés à la réception. En conséquence, l'arbitre

[149] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs conformément aux règles de l'art et l'usage courant du marché dans un délai de 6 mois de la date des présentes.

[150] **Au point 22**, le bénéficiaire est bien d'accord pour conclure qu'il n'y a pas grand-chose à faire, et que ce n'est pas grave. En conséquence, l'arbitre

[151] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur

[152] **Aux points 23, 24 et 26**, le bénéficiaire a dénoncé lors de la réception un grand nombre de problèmes avec la brique, à la façon d'un profane, mais, ils les a tous dénoncés dès la réception car il était mécontent du maçon qui ne prenait aucune précaution pour le gel. Le seul nouveau point est l'effritement ; or le bénéficiaire ne pouvait s'en apercevoir au début, même si c'est une conséquence logique du vice de réalisation par le sous-traitant. En conséquence, l'arbitre

[153] **INFIRME** la décision de l'administrateur et,

[154] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs nécessaires aux joints de brique conformément aux règles de l'art et l'usage courant du marché dans un délai de 6 mois de la date des présentes.

[155] **Au point 25**, il est vrai que le crépi est endommagé non seulement au coin droit du garage, mais ici et là, il s'effrite, il ne colle pas. En conséquence, l'arbitre

[156] **FAIT DROIT** à la réclamation des bénéficiaires et,

[157] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs conformément aux règles de l'art et l'usage courant du marché dans un délai de 6 mois de la date des présentes

[158] **Au point 27**, c'est très minime et l'arbitre est d'avis qu'il n'y a pas lieu d'intervenir. En conséquence, l'arbitre

[159] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur

[160] **Au point 28**, il s'agit d'un vice caché de réalisation d'ouvrage ou d'un vice du sol, selon la preuve, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec et couvert par l'article 10.5 du Plan de garantie. L'arbitre a vu les fissures du sous-sol qui ne sont plus des fissures de cheveux (hair line cracks) car elles atteignent même    de pouce et présentent une dénivellation. En conséquence, l'arbitre

[161] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs nécessaires conformément aux règles de l'art et à l'usage courant du marché dans un délai de 6 mois de la date des présentes.

## **LES COÛTS**

[162] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement.

Montréal, 21 décembre 2005



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)