

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : 061006001 Soreconi
056263-1 Garantie de l'APCHQ

MONTRÉAL, le 21 décembre 2006

ARBITRE : Marcel Chartier

Mireille Audet
Sylvain Lapierre
Bénéficiaires

c.
Construction Serge Brouillette/9046-6962 Québec inc.
Entrepreneur

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

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Mme Mireille Audet
M. Sylvain Lapierre
11, Iberville
St-Nicéphore
J2A 2N1

ENTREPRENEUR

Construction Serge Brouillette/9046-
6962 Québec inc.
2515, 30^{ième} avenue
Drummonville Qc
J2B 8J9

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
2825 boul. Wilfrid Hamel, Québec Qc
Me Elie Sawaya
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 20 novembre 2006.

Historique du dossier

| | |
|------------------|---|
| 4 novembre 2003 | Réception du bâtiment |
| 15 octobre 2004 | Dénonciation |
| 29 avril 2005 | Inspection |
| 17 mai 2005 | Décision de l'administrateur |
| 31 mai 2005 | Addenda de la décision de l'administrateur |
| 12 juin 2005 | Décision supplémentaire de l'administrateur |
| 6 octobre 2006 | Demande d'arbitrage |
| 20 novembre 2006 | Désignation de l'arbitre |
| 19 décembre 2006 | Audition |
| 21 décembre 2006 | Décision |

AUDITION du 19 décembre 2006

[1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 11, Iberville, Saint-Nicéphore (Québec)

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Mireille Audet, bénéficiaire,
- b) M. Sylvain Lapierre, bénéficiaire
- c) M. Serge Brouillette, entrepreneur
- d) Me Elie Sawaya, procureur de l'administrateur,
- e) M. Yvan Gadbois , inspecteur-conciliateur, chez l'administrateur.

[3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage de 3 décisions successives de l'administrateur en date du 17 mai 2005, du 31 mai 2005, et du 12 juin 2006. Ci-après la décision du 17 mai 2005 que l'on retrouve à l'onglet 10 du cahier de pièces émis par l'administrateur:

«

Présences :

Bénéficiaires : Mireille Audet

Entrepreneur : Absent

Administrateur : Yvan Gadbois, T.P.

*L'absence de l'entrepreneur a fait en sorte qu'aucun règlement ne fut possible entre les parties. Par conséquent, **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.** doit statuer sur la demande de réclamation écrite du bénéficiaire.*

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. DOIT CONSIDÉRER LE POINT 1 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

L'entrepreneur devra se conformer à la décision rendue au point 1 à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception du présent rapport.

Concernant le point qui suit, nous sommes en présence d'une **malfaçon non apparente** qui, conformément à **l'article 3.2** du contrat de garantie, a été dénoncée par écrit dans l'année suivant la réception. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous

I. ONDULATION DU PONTAGE DE LA TOITURE AU VERSANT GAUCHE DU PIGNON PRINCIPAL.

Lors de l'inspection, nous avons pu relever une ondulation sous les bardeaux d'asphalte soit au pontage de contreplaqué. Cette ondulation indique un manque d'alignement de la première ferme de toit sur la partie avant du versant gauche au pignon principal en façade du bâtiment qui provoque une dépression entre la seconde et la troisième ferme de toiture. Une visite du vide sous toit nous a permis d'observer un manque d'alignement de cette ferme avec la seconde.

Travaux :

L'entrepreneur devra refaire le versant gauche au complet pour éliminer le manque d'alignement des fermes de toiture sur ce versant et ainsi corriger le bombement provoqué par la première ferme à la rive du mur extérieur avec le prolongement au-dessus du perron avant.

Nous espérons que le présent dossier sera réglé dans les délais mentionnés et, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Yvan Gadbois, T.P.
Inspecteur-conciliateur
Service d'inspection et conciliation
YG/cb»

- [4] Ci-après l'addenda du 31 mai 2005 que l'on retrouve à l'onglet 11 du cahier de pièces émis par l'administrateur:

«Addenda
Dossier : 056263

| |
|------------------|
| ADDENDA : |
|------------------|

Le présent addenda fait partie intégrante de notre rapport d'inspection émis le 17 mai 2005.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., a été informée par l'entrepreneur qu'il s'était présenté une demi-heure à l'avance pour le rendez-vous planifié par une représentante de **La**

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. pour le 29 avril 2005 à 11h30.

L'entrepreneur s'est dit surpris de constater au rapport de décision que l'inspection avait eu lieu et qu'on y mentionne l'absence de l'entrepreneur.

Or, il appert que l'inspection du bâtiment s'est faite à 9h30 le 29 avril 2005 et que le soussigné a procédé après avoir attendu quelques minutes l'entrepreneur. Nous sommes à regret de constater qu'il s'est produit une erreur entre la prise de rendez-vous par une représentante qui a bien été faite pour 11h30 et non à 9h30.

Dans les circonstances, l'entrepreneur s'est présenté à l'heure qu'il était indiqué. Ce dernier, n'a pu donner ses commentaires sur le point 1 de notre décision. Toutefois, l'entrepreneur a indiqué se soumettre à la décision rendue au rapport du 17 mai 2005.

Nous nous excusons des inconvénients causés et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

*Yvan Gadbois, T.P.
Inspecteur-conciliateur
Service d'inspection et conciliation
YG/cb»*

- [5] Ci-après la décision supplémentaire du 12 juin 2006 que l'on retrouve à l'onglet 13 du cahier de pièces émis par l'administrateur.

*«Décision supplémentaire
Dossier : 056263-1*

Nous avons procédé, le 2 juin 2006, à une inspection supplémentaire du bâtiment sis au 11, Iberville à Saint-Nicéphore.

Cette visite, à laquelle était présent, outre le soussigné, le bénéficiaire, M. Sylvain Lapierre, avait pour but de revoir le point 1 du présent dossier.

Étant donné qu'aucun représentant de l'entrepreneur n'était sur les lieux lors de l'inspection, aucun règlement n'est intervenu entre les parties impliquées.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ doit statuer sur la demande de réclamation des bénéficiaires dans le cadre du contrat de garantie.

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ DOIT CONSIDÉRER LE POINT 1 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

L'entrepreneur devra se conformer à la décision rendue au point 1 à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente.

Étant donné que le point 1 qui suit fut dénoncé par écrit dans la première année de garantie, nous devons nous assurer, pour que la garantie s'applique, que les deux (2) critères suivants soient rencontrés :

- Le point dénoncé constitue-t-il une malfaçon au sens du Code civil du Québec ?*
- Si oui, la malfaçon était-elle cachée au moment de la réception ?*

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, nous sommes d'avis que la situation décrite au point 1 rencontre ces deux (2) critères. En effet, il est évident que les travaux furent mal exécutés, ce qui en soi constitue une malfaçon. D'autre part, il est clair que les malfaçons sont toujours présentes malgré l'intervention de l'entrepreneur à l'été 2005.

Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

1. ONDULATION DU PONTAGE DE LA TOITURE AU VERSANT GAUCHE DU PIGNON PRINCIPAL.

Lors de l'inspection, nous avons été informés par le bénéficiaire, que l'entrepreneur n'a pas procédé aux travaux, tel que demandé à notre décision émise le 15 mai 2005.

L'entrepreneur a fait qu'ajouter des coins de bois entre la structure du toit et le pontage pour tenter de corriger les ondulations.

Ces travaux auraient été exécutés en juin 2005. Le bénéficiaire est d'avis que les ondulations ont été atténuées mais qu'elles sont encore très apparentes.

Nous avons été en mesure de constater que l'ondulation est toujours présente et semble un peu moins accentuée.

Mentionnons que La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ a tardé à donner suite à ce dossier en omettant de faire un suivi dans le délai accordé à l'entrepreneur à l'été 2005.

Dans les circonstances, nous ne pouvons tenir rigueur du délai s'étant écoulé entre l'intervention de l'entrepreneur et notre inspection du 2 juin dernier.

Travaux :

L'entrepreneur devra procéder aux travaux demandés à notre décision du 15 mai 2005, (1) soit de refaire le versant gauche au complet, afin éliminer le manque d'alignement des fermes de toiture sur ce versant et ainsi corriger le bombement provoqué par la première ferme à la rive du mur extérieur avec le prolongement au-dessus du perron avant.

L'entrepreneur devra se conformer à la décision rendue. S'il n'est pas en accord avec la méthode corrective, il ne peut procéder à sa façon.

La seule alternative qui reste à l'entrepreneur est de soumettre le différent au processus d'arbitrage prévu au contrat de garantie.

*Yvan Gadbois, T.P.
Inspecteur-conciliateur
Service d'inspection et conciliation
YG/cb»*

(1)N.B. (la décision est du 17 mai 2005 au lieu du 15 mai 2005 comme mentionné plus haut en raison d'une erreur cléricale ainsi qu'il a été admis à l'audition)

-
- [6] En début d'audition, le procureur de l'administrateur a retiré son objection préliminaire à l'effet que l'entrepreneur était en dehors du délai de trente (30) jours pour faire sa demande d'arbitrage (article 19 du Règlement).
- [7] Et l'entrepreneur a pu ensuite procéder sur le fonds de sa demande d'arbitrage sans que l'arbitre n'ait à décider sur la susdite objection.

Preuve de l'entrepreneur :

- [8] L'entrepreneur a fait référence à ses 2 lettres du 31 juillet 2006, (A-14), ci-après:

«A/S Yvan Gadbois

Inspection-conciliation

Je conteste la décision de l'APCHQ et j'inclus une lettre du FABRICANT de toit (toiture Mauricienne)

P. S. Je suis en vacance jusqu'au 14 août 2006

pour me joindre (819 471-2219 ou (Alfred Lambert (819 470-9285)

Serge Brouillette»

«Bonjour, Nous avons inspecter la toiture dans la semaine du 26 juin 2006, Moi (Serge Brouillette) et mon ouvrier (Alfred Lambert) qui a effectué les travaux l'année dernière avec la présence de Mon Client Sylvain Lapierre. Nous avons monté sur la couverture pour constaté que tout est conforme au règle de l'art. Nous avons donc discuté avec le client, qu'il nous a dit qu'il avait fait suite à votre demande d'inspection (Yvan Gadbois) parce que on lui a dit que les travaux n'avait pas été fait selon vos recommandations et quand Mon Absence lors d'une visite que vous n'avez même pas entré dans la couverture et pas monté sur la couverture pour Mettre une règle de menuiser Nous avons rassuré le client qui s'inquiétait pour la structure des truss et a admis qu'il ne nous aurait pas rappélé si vous n'aviez pas semé le doute.

J'espère M. Gadbois que ce dossier est clos.

Merci, Serge Brouillette»

- [9] Puis l'entrepreneur a attiré l'attention de l'arbitre sur une lettre du fabricant en date 13 du juillet 2006 (A-14) à l'effet qu'il n'y avait aucun problème structural des fermes. Voici la teneur de cette lettre.

«13 juillet 2006

Monsieur Serge Brouillette,

Suite aux informations que vous nous avez transmises pour le projet V4507 livré au 11 Iberville St-Nicéphore, aucun problème structural des fermes n'est en cause. Donc, la garantie initiale des fermes est toujours en vigueur. Voir en page suivante la lettre de garantie applicable à votre projet.

Je vous prie d'agréer, monsieur, nos salutations les meilleures.

*Pierre Couture
Représentant»*

[10] L'entrepreneur a eu une autre lettre en date du 13 juillet 2006 (A-14), à l'effet que les fermes de toit de la compagnie de distribution Toiture Mauricienne sont assujetties d'une garantie contre les vices de construction pour une période de cinq (5) ans, les fermes de toit respectent les recommandations de leurs ingénieurs. Voici la teneur de cette lettre.

Trois-Rivières, le 13 juillet 2006

*Construction Serge Brouillette
2515 30^e Avenue
Drummondville
J2B 8J9*

Objet : Garantie Job V4507, livré au 11 Iberville, St-Nicéphore

A qui de droit,

La présente est pour vous informer que les fermes de toit de notre compagnie Dist. Toiture Mauricienne inc. sont assujetties d'une garantie contre les vices de construction pour une période de cinq (5) ans, suivant la date de leur livraison.

De plus, les fermes de toit respectent les recommandations de nos ingénieurs.

J'espère le tout à votre entière satisfaction et je vous prie d'agréer mes salutations les meilleures.

*Pierre Couture
Représentant»*

[11] Dans son témoignage, l'entrepreneur déclare que la pointe des truss (fermes) est égale et qu'il n'y a pas lieu de changer un pan de mur au complet pour un alignement de truss et que ce qu'il a fait est tout-à-fait normal et non pas de la mauvaise construction. Il trouve que l'intervention de l'administrateur est déplorable et qu'elle met tout le monde dans l'embarras. Il trouve aussi que la décision de l'administrateur est excessive.

Fin de la preuve de l'entrepreneur

Preuve de l'administrateur

[12] M. Yvan Dubois, inspecteur-conciliateur au service de l'administrateur, témoigne à l'effet qu'il est allé dans l'entretoit jusqu'au pignon. La raison pour laquelle il a demandé de ré-aligner les fermes de toit, c'est que c'était un défaut apparent tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Par après, il est retourné voir les correctifs apportés par l'entrepreneur et, suite à son inspection du 1^{er} juin 2006 il a fait la décision du 12 juin 2006 que l'on retrouve un peu plus haut. Dans sa décision du 12 juin 2006, il a demandé à nouveau à l'entrepreneur de faire des corrections. Il a terminé son témoignage en disant qu'il maintient sa position et qu'il a dit à l'entrepreneur qu'il pouvait aller en arbitrage s'il n'était pas satisfait.

[13] Au procureur de l'administrateur, il admet qu'il n'y a jamais eu de danger quant à la construction, qu'il s'agit tout simplement d'une malfaçon et qu'il n'y a aucun risque de solidité ou d'étanchéité. Mais la malfaçon est toujours là et elle est apparente, selon lui.

Fin du témoignage de l'inspecteur-conciliateur Gadbois.

Témoignage de Mme Mireille Audet

[14] Mme Audet raconte que le défaut est tellement apparent que, si elle avait à vendre sa maison, cette malfaçon, sur le devant de sa maison, constituerait un problème sérieux à un acheteur éventuel et serait suffisante pour l'éloigner, pour le dissuader.

[15] C'est moins visible l'hiver, à cause de l'angle du soleil, mais il n'était pas question pour eux d'accepter ce défaut apparent sur leur maison neuve. Il ne faut pas oublier, dit-elle, que c'est sur la façade et que, lorsque l'entrepreneur lui a vendu sa maison, il lui avait fait remarquer à quel point les façades de ses maisons étaient belles; elle est désappointée. Elle reconnaît que ce n'est pas dangereux, mais elle termine en disant qu'il s'agit d'un défaut bien visible et surtout à l'avant de la maison.

ANALYSE DE LA PREUVE

- [16] Premièrement, l'arbitre note que l'entrepreneur ne s'est pas prévalu de son droit de faire faire une expertise qui irait à l'encontre de la décision de l'administrateur.
- [17] Deuxièmement, l'arbitre note aussi que, dans la première lettre du fabricant, il est bien indiqué qu'il n'y a aucun problème structural des fermes et, tout le monde, sur ce point, est d'accord. Là n'est pas la dénonciation des bénéficiaires.
- [18] Troisièmement, dans une deuxième lettre du fabricant, il y est fait mention que la compagnie Distribution Toiture Mauricienne, le fabricant, est assujettie à une garantie contre les vices de construction. Or les bénéficiaires ne reprochent pas à l'entrepreneur un vice de construction, mais simplement une malfaçon que l'on retrouve à l'article 3.2 du contrat de garantie où l'on peut lire :

«La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé dans les trois (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 de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

- [19] Or, ce sont des défauts apparents qui subsistent et qui n'ont pas leur raison d'être sur une maison neuve. L'arbitre a pu constater à l'œil et par des photos (A-8 et A-12) qu'il s'agit d'une malfaçon bien apparente.
- [20] L'entrepreneur n'a pas produit d'expertise à l'encontre de la décision de l'administrateur. Son seul témoignage à l'effet que ce soit acceptable n'est pas suffisant pour rejeter la décision de l'administrateur; de plus, l'entrepreneur se méprend sur la terminologie entre malfaçon et vice de construction tant au sens du Code civil du Québec que du "Contrat" et ou du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

- [21] Il n'y a rien dans la preuve écrite ou verbale soumise par l'entrepreneur qui puisse permettre à l'arbitre de changer les conclusions de l'administrateur et l'entrepreneur devra refaire les correctifs à la satisfaction de l'inspecteur-conciliateur Yvan Gadbois. L'entrepreneur n'a pas respecté les règles de l'art et l'usage courant du marché.
- [22] L'inspecteur-conciliateur Gadbois a bien fait ses devoirs et l'arbitre ne considère pas qu'il doive changer les décisions de l'administrateur.
- [23] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [24] **CONSIDÉRANT** la preuve, les témoignages à l'audience lors de l'audition du 19 décembre 2006,
- [25] **CONSIDÉRANT** les normes et critères établis par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [26] **CONSIDÉRANT** le Code civil,
- [27] **DONNE ACTE** à l'administrateur du retrait de son objection préliminaire quant au délai de trente (30) jours pour la demande d'arbitrage par l'entrepreneur (article 19 du Règlement),
- [28] **REJETTE** la demande d'arbitrage,
- [29] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur et la décision supplémentaire de l'administrateur,
- [30] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs au plus tard le 31 mai 2007 étant donné la saison hivernale, conformément aux décisions de l'administrateur et à sa satisfaction.

COÛTS

[31] Les frais de l'arbitrage sont partagés en parts égales entre l'entrepreneur, Construction Serge Brouillette 9046-6962 Québec inc., et l'administrateur de la garantie, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à charge par l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur de payer sa part des frais de l'arbitrage dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale, de payer pour et à l'acquit de l'entrepreneur tous les montants dus, sujet à ses droits de subrogation prévue à l'article 40 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Montréal, 21 décembre 2006



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)