

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° : Soreconi # 061218002
Garantie # 089836-1

MONTRÉAL, le 20 juin 2007

ARBITRE : Marcel Chartier

Sylvain Pichette
Guyline Gélinas

Bénéficiaires

c.
Les Constructions GYBB Inc.

Entrepreneur

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

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE
AUDITION DU 15 juin 2007

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Mme Guylaine Gélinas
M. Sylvain Pichette
20 Place du Fort
Louiseville, Qc
J5V 3B5

ENTREPRENEUR

Les Constructions GYBB Inc.
440 rang 4
Saint-Étienne des Grès Qc
G0X 2P0

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Me Élie Sawaya
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

Pièce B-1: Rapport d'inspection d'INSPEC de Francheville en date du 26 avril 2007 préparé par M. Alain Proteau inspecteur agréé membre de l'AIBQ.

Pièce J-1: Sentence arbitrale de M. Claude Dupuis ing., arbitre, en date du 5 octobre 2006.

Pièce J-2: Sentence arbitrale de M. Claude Dupuis ing., arbitre, en date du 26 septembre 2006

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 25 janvier 2007.

Historique du dossier

8 juillet 2005	Réception du bâtiment
9 août 2006	Réclamation écrite reçue par l'administrateur
2 novembre 2006	Inspection
15 novembre 2006	Décision de l'administrateur
25 janvier 2007	Désignation de l'arbitre
14 mai 2007	Audition
15 mai 2007	Décision
15 juin 2007	Audition
20 juin 2007	Décision

AUDITION du 15 juin 2007

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires suite à un début d'audition le 14 mai 2007, où le soussigné a conclu que l'audition continuerait à une date ultérieure.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Sylvain Pichette, bénéficiaire,
 - b) Mme Guylaine Gélinas, bénéficiaire,
 - c) M. Alain Proteau, inspecteur agréé chez Inspect de Francheville,
 - d) Me Elie Sawaya, procureur de l'administrateur,
 - e) Mme Johanne Tremblay, T.P., inspecteur conciliateur chez l'administrateur.
- [3] L'entrepreneur bien que dûment avisé n'était pas présent.
- [4] Les bénéficiaires viennent en arbitrage du point 2 de la décision de l'administrateur en date du 15 novembre 2006 que l'on retrouve à l'onglet 8 du cahier de pièces émis par l'administrateur. Des 7 points qui sont mentionnés dans la décision de l'administrateur, seul le point 2 est en arbitrage. On peut y lire :

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 2 À 7 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

Les points 2 et 3 qui suivent ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes.

Conséquemment, nous devons nous assurer, pour que la garantie s'applique, que le critère ci-après mentionné soit rencontré :

- Les points dénoncés constituent-ils des vices cachés au sens du contrat de garantie ?

En d'autres termes, le vice doit être caché, doit précéder la vente, être inconnu de l'acheteur et posséder une certaine gravité, à savoir rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu.

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, nous sommes d'avis que les situations décrites aux points 2 et 3 ne rencontrent pas ce critère.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

De plus, tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, 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.

Dans le cas présent, la situation décrite au point 2 qui suit a été dénoncée par écrit à l'administrateur en date du 9 août 2006 alors que le bénéficiaire nous a confirmé avoir constaté les premières manifestations dès la prise de possession.

Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable

2. GONDOLEMENT DANS LA TOITURE

Le bénéficiaire dénonce que la toiture gondole sur le versant nord-ouest et est visible seulement au coucher du soleil. Cet état serait présent depuis la prise de possession.

Lors de l'inspection, le gondolement de la toiture n'était pas visible. Toutefois, le bénéficiaire nous a fait voir une photo où il nous fut possible d'observer des petites ondulations qui remontent en lignes droites le long de la pente.

Une inspection de l'entretoit nous a laissé voir un comble bien aéré et sans aucune trace d'infiltration d'eau.

.....

Johanne Tremblay, T.P.
Inspecteur-conciliateur
Service d'inspection et de conciliation

[5] Le bénéficiaire, Sylvain Fréchette, a produit un rapport d'inspection de la compagnie Inspect de Francheville, spécialisée dans l'inspection de bâtiments et préparé par M. Alain Proteau inspecteur agréé membre de l'AIBQ. Dans son rapport sur la toiture en date du 26 avril 2007, on peut lire :

«Toiture bardeau d'asphalte, surface ondulée, ondulation supérieure à ¼ de po., ancrage manquant à une extrémité de tous les bardeaux, nécessite des correctifs.

Note : L'installation des bardeaux de sol ne respecte pas les exigences du fabricant.

Soffite perforé et facia en aluminium, un facia est détaché du chevron de rive, le recouvrement des poutres est détaché au toit de l'entrée avant, nécessite des correctifs

.....

Réparer les bardeaux d'asphalte présentant une surface ondulée et installer les ancrages manquants aux bardeaux, 4 clous est la norme du fabricant

Réparer les fermes maîtresses sectionnées, réparer les membres arquées favorisant des déformations, renforcer l'appui des pannes préfabriquées non supportées et installer les liens continus manquants aux membrures en compression, les réparations devront être effectuées selon les exigences du fabricant»

- [6] Dans son témoignage, l'inspecteur Proteau a déclaré qu'il y avait sur cette toiture des problèmes de ventilation, d'assemblage, et d'accumulation de neige. Lors de la visite des lieux, il a fait remarquer au soussigné qu'il y avait un gondolement moins apparent au toit Sud et plus apparent au toit Nord, même assez important. Il a constaté une détérioration graduelle. Les ondulations de la toiture tant du côté Nord que du côté Sud sont causées par les supports de toit, par la structure : et c'est ce qui est en cause.
- [7] En ce qui concerne le bardeau d'asphalte, il réfère à la page 11 de son rapport à la photo du centre où l'on peut noter qu'il n'y a que deux clous et ils ont perforé les bardeaux. L'expert Proteau a levé plusieurs bardeaux ; à certains bardeaux, il n'y a qu'un clou à d'autres 2 clous et à d'autres 3 clous.
- [8] Ensuite l'expert Proteau réfère à une ferme-maîtresse qui a été coupée. La ferme de toit a été coupée et elle fléchit avec le résultat qu'on a une déformation au toit. Il a noté une déformation sur la poutre tout justement à cet endroit où passe le tuyau de ventilation de la toilette; il aurait fallu dévier le tuyau. À la page 13 dans la photo du centre de son rapport, il fait remarquer qu'une poutre-maîtresse décolle carrément et elle n'est tenue que par

quelques clous. Il continue en disant qu'il va sûrement y avoir des incidences à long terme. Ce qui produit actuellement des ondulations sur le toit est dû à la dénivellation des fermes de toit, à des espaces allant jusqu'à ½ pouces ; ce sont les principales causes des défauts qu'il a constatés dans ses photos aux pages 12 et 13 de son rapport.

[9] Le gondolement est causé par un problème d'assemblage et d'alignement; les chevrons n'ont pas tous la même longueur, dit-il. Il termine son témoignage en disant qu'un chevron, qui n'est pas bien appuyé, mais qui est simplement tenu par des clous comme on voit sur la photo 12, crée une source de problèmes.

[10] À Me Sawaya, le bénéficiaire répond qu'il a d'abord constaté une légère ondulation dans la toiture. Quand il a envoyé sa lettre enregistrée à l'entrepreneur, c'était alors une ondulation mineure. Et ce n'est que lorsqu'il a constaté qu'il y avait aggravation, qu'il a envoyé sa réclamation écrite le 9 août 2006. D'après lui, les ondulations ont progressé et il n'en connaissait pas la cause. De même, il ne savait pas que les bardeaux manquaient de clous. Il reconnaît que l'entrepreneur a fait des correctifs aux bardeaux d'asphalte mais il n'a visiblement apporté aucun correctif au gondolement. Il n'a peut-être pas cru que c'était assez prononcé.

[11] Juste avant le témoignage de Mme Tremblay, le bénéficiaire a déclaré qu'en mai 2006 il ne voyait que très peu de gondolement du côté Sud; à peine visible, il y en avait plus du côté Nord; les problèmes, d'après lui, à ce moment-là, étaient mineurs.

Témoignage de Mme Tremblay

[12] Dès le début, Me Sawaya fait remarquer que Mme Tremblay inspecteur-conciliateur chez l'administrateur est un témoin expert, tout comme M. Alain Proteau, et le soussigné est d'accord. Elle déclare qu'elle a reçu la réclamation écrite le 9 août 2006 qu'elle a fait une inspection le 2 novembre 2006 et sa décision a été signée le 15 novembre 2006. Elle témoigne qu'on lui a indiqué que le problème était visible depuis le début, et elle a cru à un contre-plaqué trop serré. Mais, à cause des délais, de la découverte selon l'article 10 du Règlement, elle a décidé que la Garantie ne pouvait pas couvrir. Pour la Garantie, dit-elle, le 6 mois est écoulé depuis longtemps et c'est de là qu'elle a décidé de ne pas garantir.

[13] Sur ce point, le bénéficiaire répond qu'il l'a dénoncé dans la première année, il est vrai, mais ce n'était pas grave, c'était mineur. Les problèmes majeurs, dit le bénéficiaire, ne sont survenus que beaucoup plus tard, il ne pouvait connaître l'ampleur de la mauvaise qualité de la structure sous le toit avant que Mme Tremblay ne lui donne la puce à l'oreille. De fait, Mme Tremblay, elle-même, n'a remarqué "que de petites ondulations qui remontent en ligne droite le long de la pente " Elle ne parle pas du versant Sud de la toiture, elle ne parle que du versant Nord Ouest de la toiture; pourtant il y en avait alors un peu sur le versant Sud de la toiture, dit le bénéficiaire.

ANALYSE DE LA PREUVE

[14] Au paragraphe 7, de la présente décision, en ce qui concerne les bardeaux d'asphalte, il est clair qu'il s'agit de malfaçons.

[15] Au paragraphe 8, de la présente décision, en ce qui concerne la structure du toit (versant Nord et versant Sud) il est clair qu'il s'agit de vices de construction.

[16] Si une experte comme Mme Tremblay trouve que c'est mineur du côté Nord et qu'elle ne voit rien du côté Sud, comment le bénéficiaire qui est un profane peut-il soupçonner que la toiture comporte des vices cachés?

[17] C'était tellement peu visible au versant Sud du toit que même Mme Tremblay, une experte, n'en fait pas mention alors que les bénéficiaires ont dénoncé l'ensemble de la toiture. Cependant lors de la visite des lieux, le 15 juin 2007, il a été facile de constater qu'il y avait gondolement à plusieurs endroits, versant Nord et versant Sud, comme l'a fait remarquer l'expert des bénéficiaires et c'est ce qui l'a conduit à faire ses vérifications tant sous le toit Nord que sous le toit Sud. Ce qui établit que le toit s'est détérioré graduellement même si l'expert de l'administrateur n'en fait pas mention.

[18] Comment peut-on reprocher à un profane de n'avoir pas dénoncé les vices majeurs mais seulement ce qui était mineur? En fait, ces vices majeurs étaient des vices cachés en dessous du toit.

- [19] Le bénéficiaire n'en a vraiment constaté la gravité qu'après l'expertise de M. Alain Proteau. Le bénéficiaire avait des doutes qu'il a transmis à l'entrepreneur et plus tard à l'administrateur qui aurait dû faire une étude plus poussée de la construction du toit dans son ensemble. En dernier essor, il a fait faire une expertise par M. Alain Proteau.
- [20] Le soussigné est d'avis que le bénéficiaire a avisé l'administrateur bien avant l'expiration de 6 mois de sa connaissance des malfaçons (bardeaux d'asphalte) et des vices (structure de la toiture), mais l'administrateur n'a pas fait d'inspection sérieuse et complète. Cependant, on ne peut pas mettre en doute le suivi et la bonne foi du bénéficiaire.
- [21] Le bénéficiaire n'a pas pu connaître les vices de construction au début puisque même l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur, Mme Johanne Tremblay, n'a pas décelé de vices cachés ou même des malfaçons. Le bénéficiaire a bien constaté des problèmes mineurs et il en a fait part à l'entrepreneur le 10 mars 2006. Et quand il a constaté que ça pouvait devenir majeur, c'est là qu'il a envoyé à l'administrateur copie de la lettre du 10 mars 2006, et l'administrateur l'a reçue le 9 août 2006.
- [22] On peut donc accorder crédibilité au bénéficiaire qui a pris connaissance des problèmes qu'il a cru plus sérieux en août 2006, soit quelques jours avant la réception de la lettre par l'administrateur qui a rendu une décision le 05 novembre 2006, soit trois mois plus tard.
- [23] Donc, de la découverte plus sérieuse en août 2006, le bénéficiaire n'a pris que quelques jours pour aviser l'administrateur et non pas 6 mois.
- [24] Qui plus est, depuis août 2006, il est en preuve qu'il y a eu détérioration importante si l'on compare les rapports des 2 experts. Ce que le soussigné a vu, lors de la visite des lieux, est beaucoup plus près du rapport de l'expert des bénéficiaires que du rapport de l'administrateur.
- [25] Sur le fonds, comme il est dit plus haut, il est clair que les dommages sont maintenant beaucoup plus sérieux que ceux mentionnés dans l'expertise de l'administrateur et ils sont beaucoup plus compatibles avec l'expertise de M. Alain Proteau, pour les bénéficiaires.
- [26] Le bénéficiaire a vu les symptômes (gonflement) mais n'en a pas su la cause. La même chose avec l'administrateur. Alors comment peut-on reprocher au bénéficiaire une

dénonciation tardive puisque l'experte de l'administrateur n'a même pas vu cela lors de son inspection? Au surplus, en équité, la rigueur de l'article 10 du Règlement est tempérée quand, en raison de la nature du vice, il est difficile d'en découvrir l'étendue progressive et d'en mesurer les conséquences.

- [27] Ou bien c'était bénin, ou bien c'était sérieux, l'experte de l'administrateur ne l'a pas vu. Le bénéficiaire avait les soupçons d'un profane. Peut-être le gondolement aurait-il été acceptable sans les vices dans la structure du toit? Cela aurait pu être mineur et sans conséquence.
- [28] C'est sûr qu'il y a eu de la détérioration petit à petit parce que même en mars 2006, le bénéficiaire, à ce moment-là, ne parlait de problèmes qu'au côté Nord de la toiture tout en mentionnant : "Nous demandons que les correctifs soient apportés à l'ensemble de la toiture où il y a cette problématique". D'ailleurs, l'entrepreneur fait rapport, dans sa lettre du 3 mai 2006, qu'il a fait des correctifs aux bardeaux d'asphalte de la toiture du côté Nord seulement. Mais il n'a apporté aucun correctif au gondolement: il a peut-être trouvé que ce n'était pas encore assez prononcé. Donc ni l'entrepreneur ni l'administrateur n'ont pu en soupçonner la gravité et l'étendue (1739 code civil du Québec)
- [29] Dans la crédibilité des témoins experts, l'arbitre choisit celui qui a la meilleure preuve. Un gonflement léger est peut-être acceptable mais pas les vices de la structure du toit que l'administrateur n'a pas vu. Le rapport de l'expert des bénéficiaires est plus près de la réalité actuelle que celui de l'administrateur donc, offre plus de crédibilité. L'expertise écrite et verbale de M. Alain Proteau, pour les bénéficiaires, est plus complète, plus solide et plus convaincante que celle de Mme Johanne Tremblay pour l'administrateur.
- [30] Les 2 causes de jurisprudence citées par le procureur de l'administrateur s'appliquent lorsque l'arbitre conclut qu'il y a eu une dénonciation tardive. Tel n'est pas le cas dans le présent litige.

LES CONCLUSIONS

- [31] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [32] **CONSIDÉRANT** la preuve testimoniale et la preuve écrite,
- [33] **CONSIDÉRANT** le Code civil du Québec,
- [34] **CONSIDÉRANT** le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [35] **REJETTE** la décision de l'administrateur comme non fondée en fait et en droit,
- [36] **CONCLUT** que la demande des bénéficiaires est couverte par le Plan de Garantie,
- [37] **ORDONNE** à l'entrepreneur de corriger les problèmes de la toiture et de sa structure conformément au Code National du bâtiment et l'usage courant du marché et à la satisfaction de l'expert Alain Proteau.
- [38] Le tout dans un délai de 3 mois de la date des présentes.
- [39] **RÉSERVE** les recours des parties devant un Tribunal de droit commun.

COÛTS

- [40] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement. L'expertise de M. Alain Proteau est pertinente et ses frais sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, 20 juin 2007



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)