

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

---

Entre

**Christine Lepage & Maryse Messely**  
Bénéficiaires

Et

**La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ**  
Administrateur du plan de garantie

Et

**Lortie Construction Inc.**  
Entrepreneur

N° dossier Garantie : 06-294.1, .2 et .3 ES

N° dossier CCAC : S06-901-NP

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Arbitre :                | Me René Blanchet, ingénieur-avocat |
| Pour les bénéficiaires : | Elles-mêmes                        |
| Pour l'entrepreneur :    | M. Claude Lortie                   |
| Pour l'administrateur :  | Me Élie Sawaya (Savoie Fournier)   |
| Date(s) d'audience :     | 22 novembre 2006                   |
| Lieu d'audience :        | 190, Chemin des Érables, Stoneham  |
| Date de la décision :    | 27 novembre 2006                   |

---

[1] Le 23 mai 2003, l'une des Bénéficiaires, Mme Christine Lepage, confia à l'Entrepreneur la construction d'une résidence sur le lot 1241202, situé au numéro 190 du Chemin des Érables, à Stoneham, ci-après appelé "Bâtiment";

[2] Ce bâtiment bénéficie du plan de garantie de l'Administrateur (ci-après appelé le "Plan");

[3] Ce Plan est conforme au plan imposé par le Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs, fait en vertu du paragraphe 185 de la Loi sur le Bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, r. 02);

[4] Le Bâtiment fut reçu le 19 décembre 2003;

[5] Une première demande de réclamation fut présentée, par les Bénéficiaires à l'Administrateur, le 2 juillet 2004;

[6] Cette demande donna lieu, le 14 octobre 2004, à un rapport et une décision pour l'Administrateur, portant sur 25 points;

[7] Puis, une deuxième plainte fut faite le 23 août 2005, qui donna lieu, le 27 octobre 2005, à un autre rapport, pour 11 points supplémentaires;

[8] Enfin, une troisième plainte fut formulée le 13 avril 2006, qui donna encore lieu, le 7 août 2006, à un rapport sur 13 points;

[9] Insatisfaits de la décision rendue pour plusieurs points, les Bénéficiaires ont demandé le présent arbitrage;

[10] Lors de l'arbitrage, il ne fut soumis que les points suivants:

[11] a) **Fissures multiples, à l'étage** (plainte #3, points 3, 4, 5 et 6; # 2, point 8)

[12] Il s'agit de fissures sur le mur extérieur, le long de la rencontre avec le plafond, à l'étage, dans le bureau, au-dessus de la cage d'escalier, ainsi que dans la salle de bain;

[13] Ces fissures ne résultent pas d'un joint mal tiré, mais laisse soupçonner un problème dans le mur, au niveau du plafond;

[14] L'expert des bénéficiaires, M. Michel Landry, T.P., n'avait pas constaté une telle ampleur de ces fissures lors de son inspection et, n'a donc pas fait une étude détaillée pour en trouver la cause;

[15] Il ajoute qu'il ne connaît pas la cause de ces fissures, mais affirme qu'elles se sont aggravées depuis sa visite;

[16] L'administrateur a décidé que, vu que la plainte fut faite durant la troisième année de garantie, pour que le Plan puisse être appliqué, il faudrait qu'il s'agisse d'un vice caché (art. 3.3 de la sous-section I de la section "B" du Plan);

[17] Or, à cet égard, le procureur de l'Administrateur plaide qu'il n'y a aucune preuve d'un vice caché et, que cette preuve est le fardeau des Bénéficiaires;

[18] Selon la section "A" du Plan, un vice caché est "*un vice au sens des articles 1726 et 2103 du Code Civil du Québec*" (CCQ);

[19] Il doit donc s'agir d'un vice qui doit avoir été caché et, qui rend, ou est susceptible de rendre, le Bâtiment impropre à l'usage auquel on le destine;

[20] Il est vrai que des indices ne peuvent, à elles seules, donner connaissance d'un vice (Hamel c. Jetté, 1982, CA 577);

[21] Mais, la Loi permet la présomption comme moyen de preuve (art. 2811 CCQ);

[22] Selon l'article 2846 CCQ, la présomption est une conséquence que le tribunal tire d'un fait connu à un fait inconnu;

[23] Et, l'article 2849 CCQ stipule que pour son appréciation, un tribunal ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes;

[24] Je suis d'avis que la présence des fissures au haut du mur de gypse à l'étage, dans le bureau, la cage d'escalier et la salle de bain prouve l'existence d'un vice caché;

[25] En effet, les faits suivants m'amènent à cette conclusion:

- l'ampleur des fissures qui se présentent sur un mur extérieur,
- l'envergure de ces fissures,
- l'évidence que ces fissures ne résultent pas d'un joint mal tiré,
- le fait que ces fissures s'agrandissent avec le temps (témoignage de l'expert),
- l'absence injustifiable d'un coupe-vapeur sur la laine isolante, située sur le même mur extérieur, entre le plafond du rez-de-chaussée et le plancher de l'étage, qui montre une incompétence surprenante de la part d'un entrepreneur accrédité, et qui met sérieusement en doute la réalisation des travaux plus haut,
- le nombre important de points signalés (49) en trois plaintes, dont la majorité furent accordés par l'Administrateur,

[26] Alors, je suis d'avis que le mur doit être ouvert à ces endroits, en présence d'un expert, pour que les réparations soient faites selon ses recommandations, afin que les problèmes soient réglés définitivement;

[27] b) **Absence de pare vapeur sur la laine isolante placée contre la poutre de rive entre le sous-sol et le plancher du rez-de-chaussée** (#3, point 7 ½ )

[28] Sur le côté de la poutre de rive, placée au sous-sol, au-dessus du mur de fondation, il fut apposé de la laine isolante entre les solives, sans aucun support, ni coupe vapeur;

[29] Il s'agit d'un vice de construction importante et inadmissible de la part d'un entrepreneur accrédité;

[30] Il est à prévoir qu'en période froide, l'humidité ambiante dans le sous-sol se condensera dans la laine isolante, ce qui produira son affaissement et donc une perte importante de chaleur et, le pourrissement des structures avoisinantes;

[31] Mais, ce vice est apparent.

[32] Alors, ce vice ne peut être un vice caché au sens de l'article 1726 CCQ et, ce point ne peut donc plus être assujéti à l'application du Plan, puisque tardif;

[33] c) **Absence de pare vapeur sur la laine isolante, sur le mur extérieur, entre le plafond du rez-de-chaussée et le plancher de l'étage** (#3, point 7 2/2)

[34] Une ouverture fut faite dans le plafond du garde robe de la chambre du rez-de-chaussée;

[35] J'ai pu y voir, avec étonnement, que sur le mur extérieur, entre le plafond et le plancher de l'étage, comme pour le poste précédent, la présence de laine isolante qui n'est pas recouverte d'un coupe-vapeur;

[36] Il s'agit d'un vice de construction majeur qui ne pouvait être soupçonné, ni être constaté par un acheteur prudent et diligent, donc un vice caché;

[37] Alors, le Plan de l'Administrateur doit être appliqué afin que ce vice soit corrigé;

[38] L'expert des Bénéficiaires, M. Michel Landry, propose l'application d'un isolant d'uréthane mais, il ne m'appartient pas d'imposer une méthode de correction;

[39] d) **Nombreux joints ouverts à l'isolant du sous-sol (#3, point 8)**

[40] Au sous-sol, le mur de fondation est isolé par des panneaux de mousse plastique;

[41] À leur partie supérieure, les panneaux sont souvent placés plus bas que le coin de béton, ce qui le laisse à découvert, sans isolation;

[42] Il s'agit là encore d'un vice de construction apparent, tout comme pour la laine laissée au-dessus (point précédent);

[43] Alors, le Plan de l'Administrateur ne peut être appliqué au présent point;

[44] e) **Absence de protection ignifuge sur la mousse isolante du sous-sol (#3, point 9)**

[45] L'expert des Bénéficiaires est d'avis que l'isolant de mousse plastique qui fut placé sur le mur de fondation aurait dû être recouvert d'un recouvrement incombustible, selon les prescriptions du Code National du Bâtiment;

[46] Le Code National du Bâtiment, 1995 stipule, à l'article 9.10.16.10.1):

*"Sous réserve du paragraphe 2), si un mur ou un plafond d'une **construction combustible** contient une mousse plastique, celle-ci doit être protégée des espaces contigus, à l'exception des vides sanitaires et des vides de construction du toit et des murs, par:*

*a) l'un des revêtements intérieurs décrits aux sous-sections 9.29.4 à 9.29.9.*

[47] En premier lieu, un revêtement par des panneaux de gypse satisfait à cette disposition;

[48] Mais, un tel revêtement avait été spécifiquement exclu des obligations de l'Entrepreneur décrites au contrat de construction;

[49] D'autre part, il fut décidé que la non-conformité aux dispositions du Code National du Bâtiment n'est pas, en soi, un vice caché (Girard c. Larose, REJB 2000-17359);

[50] Alors, pour ce point, le Plan de l'Administrateur ne peut pas être appliqué;

[51] f) **Bruit de plomberie lors de chasse d'eau (#3, point 13 et #1, point 21)**

[52] Dès leur première plainte, les Bénéficiaires se sont plaintes de bruits à la plomberie, lors de l'utilisation de la chasse d'eau, à l'étage;

[53] L'Administrateur rendit une décision à l'effet que la situation observée n'était pas une malfaçon;

[54] Cette décision ne fut pas contestée;

[55] Voilà que dans son rapport du 22 mars 2006, l'expert Michel Landry signale que la base de la colonne de renvoie, dans le sous-sol, n'est pas fixée à l'aide d'un support;

[56] Ce serait la cause des bruits observés;

[57] Les bénéficiaires, dans leur plainte #3, demandent la correction de cette situation;

[58] Le procureur de l'Administrateur s'est objecté à la présentation de ce point au motif que la décision rendue à l'égard de la plainte #1 pour ce point n'a pas été soumise à l'arbitrage dans les 15 jours de la réception de la décision (article 2.1 de la section « C » du Plan);

[59] Ce qui était soumis à la plainte #1 était l'existence d'un bruit, soit donc d'une malfaçon et, la décision porte sur cet aspect;

[60] Ce qui est maintenant soumis avec la plainte #3 est l'absence d'un support de la colonne de renvoie, ce qui a été découvert bien après;

[61] Ce support est exigé par l'article 3.4.4 du Code National de la Plomberie, Canada 1995;

[62] Il fut décidé que la non-conformité au Code de Plomberie constitue un vice caché (Charlebois c. Cadieux, JE 2004-0762);

[63] Alors, vu que la décision en rapport à la plainte #1 ne trait pas de ce point, je dois donc déclarer qu'il s'agit d'un vice caché qui doit être corrigé en appliquant le Plan de l'Administrateur;

[64] g) **Chauffage, bureau à l'étage (#3)**

[65] Pour le chauffage, par plinthe électrique, du bureau situé à l'étage, les Bénéficiaires se plaignent que lorsqu'elles actionnent le thermostat, le chauffage n'arrête pas quand la température demandée est atteinte;

[66] Ce problème fut signalé par les bénéficiaires dans leur plainte du 2 juillet 2004, mais n'a pas été traité par l'administrateur dans sa décision;

[67] Il peut s'agir d'un mal fonctionnement de thermostat. Ce serait là une malfaçon ou un vice apparent, ce qui n'est plus assujéti à l'application du Plan de l'Administrateur;

[68] Il peut aussi s'agir d'un mauvais raccordement électrique. Ce serait alors un vice caché pouvant être assujéti à l'application du Plan;

[69] Puisque le fardeau de preuve appartient aux Bénéficiaires, faute de preuve, la présente demande doit être rejetée;

[70] h) **Fissure du parement de gypse à la partie supérieure de la porte (#1, point 9.1)**

[71] Il s'agit d'une fissure que l'Entrepreneur a réparée mais qui est apparue de nouveau;

[72] Cette fissure fut signalée au point 9.1 de la plainte #1 et, l'Administrateur avait demandé la réparation avec l'utilisation d'un ruban de type cavenas;

[73] Cependant, la réparation n'a pas été faite;

[74] Il y a donc lieu de déclarer que cette réparation doit être faite, avec les retouches de peinture appropriées;

[75] i) **Coûts de l'expertise**

[76] Les Bénéficiaires demandent le remboursement d'un montant de 2 276,48\$ (1 709,85 + 566,90, pièces jointes) représentant les coûts de leur expert « Investigation Technique de Québec Inc. » (M. Michel Landry, T.P.);

[77] L'article 2.3.5 de la section « C » du Plan traite de ce point comme suit :

### **2.3 Arbitrage**

*2.3.5 L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

[78] Compte tenu des circonstances, je suis d'avis que le remboursement du montant de 2 276,48\$ doit être remboursé, en entier, aux Bénéficiaires.

## **POUR CES MOTIFS, JE**

**ACCUEILLE** partiellement les demandes des Bénéficiaires,

**RÉVISE** la décision de l'Administrateur pour les points 3, 4, 5, 6, 13 de la plainte #3,

**DÉCLARE** que le mur extérieur de gypse, situé à l'étage dans le bureau, la cage d'escalier ainsi que dans la salle de bain, doit être ouvert dans sa partie supérieure, en présence d'un expert accepté par les parties, pour y constater la cause des fissures et, de la corriger. Par la suite, les ouvertures seront fermées et, devront y être appliquées les retouches de peinture requises, tout en prenant les dispositions nécessaires pour minimiser la différence de teinte,

**DÉCLARE** que la colonne de renvoi d'égout, doit être supportée sous le coude situé dans le sous-sol,

**RÉVISE** la décision de l'Administrateur à l'égard de la du point 7 de la plainte #3, mais seulement pour ce qui est de l'absence d'un pare vapeur entre le plafond du rez-de-chaussée et le plancher de l'étage,

**DÉCLARE** qu'il doit être fait en sorte qu'un pare-vapeur soit apposé sur toute la surface de laine minérale qui en est privé, dans le mur extérieur, entre le niveau du plafond du rez-de-chaussée et celui du plancher de l'étage. Une fois le travail exécuté, les murs devront être remis dans leur condition actuelle,

**RÉVISE** la décision de l'Administrateur pour le point 8 de la plainte #2,

**DÉCLARE** que la réparation proposée au point 9.1 de la plainte #1 pour la fissure du parement de gypse au-dessus de la porte jardin en façade, doit être exécutée,

**DÉCLARE** qu'il doit être remboursé, aux Bénéficiaires, la somme de 2 276,48\$ pour les coûts de leur expert,

**DÉCLARE** que les coûts du présent arbitrage doivent être partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Québec, le 27 novembre 2006

---

Me René Blanchet, ingénieur-avocat  
Arbitre