

**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 du Québec :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
DOSSIER : S12-041103-NP

CLAUDE PARÉ
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

c.
9160-9693 QUÉBEC INC.
(TECHNO-CONSTRUCTION)
(L' « ENTREPRENEUR »)

et
**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS
DE L'APCHQ INC.**
(L' « ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Claude Paré Denise Paré
Pour l'Administrateur :	M ^e Luc Séguin Michel Hamel
Pour l'Entrepreneur :	Christian Cloutier Nadine Soucy Simon Morin Patrick Gilbert Jean Brunet
Lieu de l'audience :	Palais de justice de Québec 300 boulevard Jean-Lesage Québec, Qc. Salle 2.29
Date de la décision :	19 octobre 2012

Description des parties**Bénéficiaire**

Monsieur Claude Paré
28-A, chemin du Pont-Mathias
L'Ange-Gardien, Qc.
G0A 2K0

Entrepreneur

9160-9693 Québec Inc.
(Techno Construction)
a/s Monsieur Frédérick Beaulieu
1333, chemin Saint-Jean
Saint-Nicolas, Qc.
G7A 1A4

Administrateur

M^e Luc Séguin
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc.
H1M 1S7

MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire datée du 8 avril 2012 et reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 11 avril 2012, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 6 juillet 2012 en substitution de M^e Reynald Poulin.

Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Le bâtiment résidentiel neuf est situé au 28A, chemin du Pont-Mathias, L'Ange Gardien.

Le 13 septembre 2010 le Bénéficiaire signait un contrat de construction avec l'Entrepreneur (partie de la Pièce A-1) – il emménage le 10 novembre 2010.

Le 23 mars 2011, le Bénéficiaire envoie une dénonciation pour, entre autres, les vitres de fenêtres (Pièce A-2, reçue de l'Administrateur le 30 mars 2011).

Le 18 avril 2011, il envoie une autre dénonciation (Pièce A-3).

Le 25 avril 2011, il envoie une autre dénonciation (Pièce A-4, reçue de l'Administrateur le 3 mai 2011).

Le 16 septembre 2011 l'Administrateur rend une décision sur plusieurs points, et convient de revoir le point 8 – condensation et présence de glace sur les fenêtres du rez-de chaussée (Pièce A-6).

Le 12 mars 2012, l'Administrateur rend une décision sur le point 8 en rejetant la réclamation du Bénéficiaire (Pièce A-7).

Le 10 avril 2012 (datée du 8), le Bénéficiaire poste une demande d'arbitrage.

PIÈCES

Les pièces A-1 à A-8 contenues dans un cahier de pièces ont été produites par l'Administrateur du consentement des parties. A l'audience, l'Administrateur a produit A-9 Caractéristiques des vitres DF 3103 (extrait d'un document de 35 pages)

A-10 Extrait du Code national du bâtiment – normes relatives aux fenêtres 9.7.2 Code 2005

A-11 L'ABC de la pose de portes et fenêtres – APCHQ (extrait)

A l'audience, le Bénéficiaire a produit les pièces B-1 à B-4

B-1 Imprimé d'une page du site web du Conseil de National de Recherches Canada intitulée : La nouvelle norme harmonisée pour les fenêtres sera incorporée par renvoi dans le Code national du bâtiment de 2010.

B-2 à B-4 photos.

A l'audience, l'Entrepreneur a produit la pièce E-1

E-1 Procuration signée par Frédéric Beaulieu au bénéfice de Christian Cloutier pour l'audience.

LE DROIT

- [1] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [2] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.

- [3] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge)

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du *Règlement* et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[4] L'Article 10 du *Règlement* indique l'étendue de la couverture de la garantie :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

LA PREUVE

[5] Le 13 septembre 2010 (partie de la pièce A-1), le Bénéficiaire a signé un contrat de construction avec l'Entrepreneur, il a emmagé le 10 novembre 2010 et a alors payé le solde de la facture de l'Entrepreneur. Pendant son premier hiver sur les lieux, il constate de la glace dans ses vitres (du côté intérieur) du rez-de-chaussée.

[6] Le 23 mars 2011, le Bénéficiaire envoie une dénonciation pour, entre autres, les vitres de fenêtres (Pièce A-2, reçue de l'Administrateur le 30 mars 2011), et mentionne, entre autres :

1° Les vitres des fenêtres ne sont pas CSA (code en Amérique du Nord)

2° à 3' de glace dépasser -10°

Coule en dedans des murs (moisissures + champignons à venir)

Coule en dessous de mes planchers de bois.

[7] Le 18 avril 2011, il envoie une autre dénonciation (Pièce A-3), reçue de l'Administrateur le 27 avril 2011, dans laquelle il mentionne, entre autres, *mais il me reste mes vitres.*

- [8] Le 25 avril 2011, il envoie une autre dénonciation (Pièce A-4, reçue de l'Administrateur le 3 mai 2011), dans laquelle il mentionne, entre autres,

Suite à la lettre de Techno Construction qui me propose un échangeur d'air à mes frais tandis que le problème vient d'eux autres (maison neuve). Ils ont acheté et installé dans ma maison des vitres CMA /clear au lieu de CSA (Code d'Amérique du Nord selon les normes des fenêtres nord-américaines 2012 voir Conseil National Canada (photos prises) (www.codesnationaux.ca))

Le technicien Jeld-Wen, M. Gingras, a constaté (j'ai en main 3 preuves) preuves à l'appui 2 fois le problème (déc. 2010 et fév. 2011) qu'il n'y avait pas d'humidité -36 pour -20 (normal selon les normes) et nous a prouvé qui c'est ce que a été commandé par Techno-Construction (cadres pourris) 2 à 3" de glace, eau dans les murs et en-dessous des planchers de bois [...]

- [9] Le 1er septembre 2011, l'Inspecteur envoyé par l'Administrateur va sur les lieux. Les conditions ne sont pas hivernales et il ne peut donc pas constater la présence de glace dans les vitres du rez-de-chaussée.
- [10] Il procède toutefois à l'examen du pourtour des fenêtres et ne constate aucun problème.
- [11] Le 16 septembre 2011 (pièce A-6), l'Administrateur rend la décision suivante sur les points 6 Fenêtres du Rez-de-Chaussée et 8 – Condensation et présence de glace sur les fenêtres du rez-de-chaussée :

6. Fenêtres du Rez-de-Chaussée

Les faits

Le bénéficiaire prétend que les fenêtres ne sont pas conformes et qu'elles ne répondent pas aux normes en vigueur. Il demande à l'entrepreneur l'installation de fenêtres à haut niveau énergétique semblables à celles posées au sous-sol.

L'entrepreneur nous a remis sur place la fiche technique des fenêtres où l'on peut constater qu'elles sont conformes à la norme canadienne A 440.2.

Au contrat entre les deux parties, il est indiqué sous la rubrique « Portes et fenêtres » « fournir et installer fenêtres », sans autre détail.

ANALYSE ET DÉCISION (points 4 à 6)

[...] l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par le bénéficiaire. De plus, [...] l'administrateur est d'avis que le litige qui oppose le bénéficiaire et l'entrepreneur résulte d'une mésentente contractuelle. Après avoir analysé le contrat intervenu entre les parties, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir si l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles. De plus, l'inspection a permis de constater que les travaux ont été réalisés en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard de ces points. [...]

8. Condensation et présence de glace sur les fenêtres du rez-de-chaussée

Les faits

Lors de l'inspection, le bénéficiaire nous a informé que l'hiver, les fenêtres se recouvrent de glace. Il dit craindre la formation de moisissure et de champignons.

Au jour de l'inspection, les fenêtres étaient habillées de rideaux de bambou avec lattes verticales.

Nous rappelons au bénéficiaire que l'air chaud des plinthes électriques doit pouvoir atteindre la surface des fenêtres. L'installation de rideaux épais et de moustiquaires sur les fenêtres nuit aux mouvements de l'air à la surface du verre.

Au moment de l'inspection, les murs sous les fenêtres et les cadrages étaient secs et ne démontraient aucun signe d'écoulement d'eau ou de moisissure.

Les conditions climatiques prévalant lors de l'inspection n'ont pas permis de constater la situation dénoncée par le bénéficiaire en ce qui a trait au point 8.

Conséquemment, l'administrateur devra procéder à une inspection supplémentaire dès que les conditions climatiques seront propices aux vérifications à effectuer [...]

Conclusion – [...] Convient de revoir le point 8.

[12] L'Inspecteur retourne sur les lieux le 11 janvier 2012. Il descend au sous-sol avec le Bénéficiaire et constate qu'il n'y a aucun givre (ni glace) dans les vitres du sous-sol. Il sera prouvé à l'audience que les vitres du sous-sol rencontrent les normes d'Energy Star et non celles du rez-de-chaussée.

[13] Le 12 mars 2012 (pièce A-7), l'Administrateur rend la décision suivante sur le point 8 - Condensation et présence de glace sur les fenêtres du rez-de-chaussée, objet de l'arbitrage :

Au moment de l'inspection la température extérieure était de (-20°C) et de (±21°C) au rez-de-chaussée et de (±16°C) au sous-sol.

Les faits

Lors de l'inspection nous avons pris des relevés de température au pourtour des fenêtres du rez-de-chaussée. La situation nous est apparue normale et acceptable.

Les fenêtres du sous-sol en présentaient aucun signe de condensation.

Il n'y a aucun échangeur d'air dans la maison, seul le ventilateur de cuisine et de la salle de bain assure un échange d'air entre l'intérieur et l'extérieur. Il n'y a aucune mention au contrat de construction concernant l'installation d'un échangeur d'air.

Le bénéficiaire prétend que la présence d'humidité sur les fenêtres provient de la qualité médiocre des fenêtres qui selon lui ne sont pas conformes. Il y avait présence de condensation sur la partie inférieure des fenêtres sur une hauteur d'environ 2 cm.

Le bas des murs sous les fenêtres était sain et ne démontrait pas de signe d'écoulement d'eau. De plus, certaines toiles ou certains rideaux étaient abaissés empêchant ainsi l'air chaud de réchauffer la face intérieure de la fenêtre.

Il faut se rappeler que l'air transporte l'humidité sous forme de vapeur d'eau. Cette dernière se déplace avec l'air et peut traverser plusieurs types de matériaux (bois, tissus, gypse, etc.). Quand l'air chaud et humide se refroidit, sa capacité de retenir l'humidité décroît. Il en résulte de la condensation, c'est-à-dire que des gouttelettes d'eau ou des cristaux de glace se forment sur les surfaces froides, comme les fenêtres.

Pour éviter la formation de condensation excessive dans les fenêtres, le taux d'humidité relative à l'intérieur du bâtiment doit être contrôlé par les occupants en fonction de la température intérieure

[*Notre ajout* : suit un tableau – à gauche, Température extérieure; à droite, Taux d'humidité relative intérieur recommandé]

[...] De plus, les occupants doivent éviter d'abaisser les toiles ou rideaux afin de permettre le réchauffement de la face intérieure des fenêtres.

Pour tous ces motifs, l'Administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du bénéficiaire pour le point 8.

[14] À l'audience, l'Inspecteur convient qu'il n'y avait pas de *rideaux*, il avait voulu dire des stores horizontaux en bambou.

[15] Le 8 avril 2012 (pièce A-8 –postée le 10 et reçue le 11), le Bénéficiaire demande l'arbitrage de la décision pour les raisons suivantes :

Ces fenêtres ne sont pas conformes. Même Jeld-Wen (le vendeur) le précise sur leur facture. Ce produit ne se qualifie pas selon les exigences Energy-Star canadiennes de 2010. Voir <http://www.nrc-enrc.gc.ca> (c'est les normes)

Après 2 inspections du technicien en déc. 2010 et fév. 2011 qui a constaté les 2 à 3 pouces de glace/fenêtres hors-normes du Canada (pays nordiques). Les fenêtres au sous-sol (Energy-Star) pas de problème en haut problème à partir de -8, -10, -15, -20, etc...

M. Hamel dit « qu'il n'y a pas de signe d'écoulement d'eau ». Je passe mon temps à les essuyer ainsi que le mur pour ne pas endommager ma peinture et elle est endommagée quand même (traces partout) édredon en bas des vitres et scott-towell tout le temps pour empêcher du problème à mes planchers de bois. M. Hamel dit que ce n'est pas précisé dans le contrat (échangeur d'air). M. quand on construit une maison complète on ne peut préciser le nombre de vis et de clous, etc... J'ai fait préciser des choses et ils les ont pas faites [...]

[16] À l'audience, le Bénéficiaire produit la facture (partie de la pièce A-7) datée du 12 octobre 2010 de Jeld-Wen Portes et Fenêtres facturées à Canac-Marquis Grenier Ltée et expédiées à Techno-Construction 28 rue du Pont-Mathias – qui mentionne cinq fenêtres avec la mention pour chacune d'entre elle –

Ce produit ne se qualifie pas selon les exigences ENERGY STAR canadiennes du 1 octobre 2010.

[17] Le 16 juillet 2012, lors de la conférence préparatoire, il a été décidé que

Le document écrit de cinq pages à l'onglet 7 du cahier de pièces de l'Administrateur portant entête « Jeld Wen » et daté du 10/12/2010 sera accepté à titre de témoignage d'un représentant de Jeld Wen en vertu de l'article 294.1 du Code de procédure civile.

[18] À l'audience, le Bénéficiaire affirme qu'avec deux déshumidificateurs, il ne parvient pas à faire descendre le taux d'humidité pour arriver aux normes recommandées par l'Administrateur dans sa décision du 12 mars 2012.

[19] Il montre sur les photos B-2 et B-3, prises en 2012 après la visite de l'Inspecteur, la glace dans une vitre de la chambre (mur à l'abris du vent), on y voit un édreton pour recevoir l'eau de fonte de la glace. Ces photos sont prises alors qu'il faisait -15°C à l'extérieur. La photo B-4 montre de la glace sur la vitre d'une porte, bien que la vitre de la porte ne fasse pas l'objet de l'arbitrage.

[20] Il dit que sur les vitres du rez-de-chaussée, il est gravé CMA, et non, CSA comme le prétend l'Entrepreneur.

[21] Patrick Gilbert est conseiller-vendeur chez le fournisseur de vitres (Portes et Fenêtres) Canac Marquis Grenier. Il témoigne à l'effet que les fenêtres vendues correspondent aux normes québécoises - *les thermos correspondent à la qualité de la construction au Québec – un thermos ça rencontre les normes au Québec même si elles ne sont pas Energy Star – une vitre peut correspondre aux produits pour les pays nordiques même si elles ne sont pas Energy Star.*

[22] Simon Morin est directeur du service après vente de Jeld-Wen, manufacturier des fenêtres vendues.

[23] Il affirme que les fenêtres vendues ont la cote qualité au Code du bâtiment CSA A 440 et que les vitres vendues sont bel et bien des CSA A 440.

[24] Il ignore ce que CMA (vu par le Bénéficiaire d'après ce que ce dernier affirme) veut dire.

[25] Il dit que la cote CSA apparaît sur un collant apposé sur la vitre et non gravé sur elle. Si le Bénéficiaire a lu un CMA gravé sur la surface du verre, il ne peut s'agir que du sigle IGMA. Le tout est gravé pour assurer la traçabilité pour faciliter le service après vente.

[26] À cet effet, le Bénéficiaire répond qu'il n'y a pas de collant CSA et c'est bien gravé CMA.

[27] Enfin, Simon Morin ajoute que quand monsieur Gingras de Jeld-Wen est allé sur place, le taux d'humidité constaté était de 36%, alors que les normes de la SCHL disent que le taux doit être au maximum de 30%, et encore, pour éviter la condensation, ce taux doit être de 5% inférieur au 30%.

[28] Jean Brunet témoigne à l'effet qu'au Québec, le Code du bâtiment en vigueur n'oblige pas que les vitres respectent les normes Energy Star. S'il y a une mention à cet effet dans la facture (partie de la pièce A-7), c'est tout simplement parce que les vitres sont vendues partout au Canada et il y a des provinces (mais

pas le Québec) qui obligent que les normes Energy Star soient respectées, il s'agit donc ici d'une précaution du manufacturier.

- [29] Il témoigne sur un document (pièce A-9) qui montre que les fenêtres vendues, modèle DF 3103, respectent des critères qui sont supérieurs (coefficient gain solaire, etc.) aux normes en vigueur que l'Entrepreneur doit respecter.
- [30] L'Inspecteur Michel Hamel témoigne avoir fait deux inspections. Il a reçu la fiche technique des vitres de la part de l'Entrepreneur. Il est satisfait qu'elles rencontrent les normes du Code du Bâtiment de 2005 à l'article 9.7.2 (pièce A-10), il y est écrit que la norme est CSA A440 et les vitres que le Bénéficiaire a reçues respectent cette norme.
- [31] Il ajoute que le contrat de construction (pièce A-1) ne donne aucune précision sur le genre de vitres à installer, il y est écrit : *Fournir et installer – Fenêtres.*
- [32] La première fois qu'il s'est rendu sur les lieux, il ne faisait pas assez froid pour constater la glace sur les vitres.
- [33] Il confirme que les vitres du sous-sol rencontrent les normes Energy Star et pas celles du rez-de-chaussée.
- [34] Il dit que l'humidité a tendance à monter, donc le taux d'humidité est plus au haut rez-de-chaussée qu'au sous-sol.
- [35] En janvier 2012, il a constaté seulement de la condensation sur les vitres du rez-de-chaussée et non de la glace – l'épouse du Bénéficiaire répond que c'est normal, l'action du soleil pendant le jour faisant fondre la glace.
- [36] Il a vu que les stores horizontaux étaient fermés, pouvant favoriser la présence de condensation.
- [37] Au moment de l'inspection, le taux d'humidité était de 38%, ce qui est trop élevé s'il fait -20°C à l'extérieur, il faudrait au maximum 30%.
- [38] Avec le bon taux d'humidité, avec une fenêtre bien installée comme ici, il n'y a pas de raison d'avoir de condensation si la fenêtre est bien ventilée.
- [39] Ici, il n'y a aucune malfaçon dans l'installation de la fenêtre, mais le taux d'humidité est trop élevé.
- [40] Le Bénéficiaire répond qu'il a mis deux déshumidificateurs au rez-de-chaussée et il n'a réussi qu'à attendre un taux de 34% - *le taux à 30% ça n'existe pas*, ajoutant ne pas avoir d'échangeur d'air.
- [41] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire cherche à savoir pourquoi on lui a posé des vitres qui respectent les normes Energy Star au sous-sol mais des vitres qui ne les respectent pas au rez-de-chaussée.
- [42] Les représentants du sous-traitant répondent qu'ils gardent en stock des fenêtres pour le sous-sol qui rencontrent les normes Energy Star (Patrick Gilbert : *on garde au sous-sol une norme au dessus car on s'en va vers le Energy Star*) puisque quand les fondations sont faites, les entrepreneurs ont besoin de ces fenêtres immédiatement. Quant aux fenêtres du rez-de-chaussée, elles sont faites sur

mesure (*en commande spéciale*) et cela prend de 2 à 3 semaines – ces fenêtres respectent le Code du Bâtiment en vigueur, qui n'exigent pas qu'elles respectent les normes Energy Star.

ARGUMENTATION À L'AUDIENCE

- [43] Le Bénéficiaire affirme que les vitres du rez-de-chaussée ne rencontrent pas les normes pour les pays nordiques comme le Canada.
- [44] La facture de Jeld-Wen (partie de la pièce A-7) dit en toutes lettres que ces vitres ne rencontrent pas les normes Energy Star.
- [45] On lui a posé des vitres au sous-sol qui rencontrent les normes Energy Star, il aurait donc dû recevoir le même genre de vitres au rez-de-chaussée.
- [46] Un contrat n'indique pas le nombre de clous à poser – le contrat, même s'il ne dit que « Fenêtres », exige la pose de vitres qui respectent les normes des pays nordiques, et cette norme est Energy Star.
- [47] Il demande le changement des vitres du rez-de-chaussée pour qu'elles soient conforme aux normes Energy Star ou bien, un échangeur d'air.
- [48] L'Entrepreneur affirme qu'il a agit d'une façon responsable en faisant affaire avec un sous-traitant responsable, Canac Marquis Grenier, et ce dernier a agit d'une façon responsable en faisant affaire avec un fabricant responsable, Jeld-Wen. Il ne fait aucun commentaire sur la demande d'un échangeur d'air.
- [49] L'Administrateur affirme qu'il n'y a aucun défaut sur les matériaux (la norme est CSA A 440 et c'est cela qui a été posée), aucun défaut sur le travail (les fenêtres sont bien installées), donc aucune malfaçon – le Plan de Garantie n'assume donc aucune responsabilité, vu l'absence de malfaçon.
- [50] L'Inspecteur n'a constaté aucun dommage au plancher, au mur et au cadrage.
- [51] Même à -20°C, l'inspecteur n'a pas vu de glace, mais seulement de la condensation.
- [52] Le problème de condensation est imputable au propriétaire de la maison et n'a aucun lien avec l'installation des fenêtres.
- [53] L'Administrateur ne fait aucun commentaire à l'audience sur la demande d'un échangeur d'air, alors qu'il avait répondu dans sa décision qu'il n'était pas inclus dans le contrat.
- [54] En réplique, l'épouse du Bénéficiaire répond que l'Inspecteur est venu au début de l'après-midi, que la trace vue sur les vitres venait du fait que le soleil avait fait fondre la glace présente.

DÉCISION

Le changement des vitres

- [55] Le Tribunal a brièvement décrit le problème du changement de vitres à l'audience
- [55.1] d'un côté, le Bénéficiaire affirme qu'on lui a posé des vitres CMA et il veut des vitres qui rencontrent les normes Energy Star;
 - [55.2] de l'autre côté, l'Entrepreneur et l'Administrateur lui répondent que la norme est CSA A 440, que c'est cela que le Bénéficiaire a reçu, que Energy Star n'est pas la norme au Québec, et que son taux d'humidité est trop élevé.

Le Bénéficiaire a-t-il reçu des CSA ou des CMA?

- [56] La preuve révèle que le Bénéficiaire a bel et bien reçu des vitres qui respectent la norme en vigueur CSA A440. Cela apparaît
- [56.1] de la facture à l'effet que les fenêtres sont du modèle DF3103 (partie de la pièce A-7),
 - [56.2] du tableau produit comme pièce A-9 qui montre que ces fenêtres respectent bien la norme CSA A440,
 - [56.3] du témoignage des représentants
 - [56.3.1] du sous-traitant en fenêtres et
 - [56.3.2] du manufacturier des fenêtres
 - [56.4] et surtout,
 - [56.4.1] que la gravure d'un sigle CMA sur le verre n'est pas vraisemblable,
 - [56.4.2] que personne à l'audience ne savait ce que ce sigle voulait dire,
 - [56.4.3] que le tribunal soussigné a cherché, en vain, à savoir ce CMA voulait dire, sans succès,
 - [56.4.4] et donc, à l'évidence, c'est bien, selon la balance des probabilités, IGMA qui est gravé.

Le Bénéficiaire a-t-il acheté des fenêtres Energy Star? Sinon, l'Entrepreneur devait-il lui en livrer?

- [57] La facture de Jeld-Wen mentionne que les vitres ne rencontrent pas les normes Energy Star du 1er octobre 2010.
- [58] Toutefois, la preuve (voir les paragraphes [21] à [31] ci-haut) révèle qu'au moment de la signature du contrat en septembre 2010 et au moment de la livraison de la maison neuve en novembre 2010, la livraison et la pose des vitres au rez-de-chaussée qui respectent la norme CSA 440 étaient tout à fait conforme aux règles de l'art et aux normes en vigueur à ces deux dates.
- [59] Ces vitres respectent la norme au Code du Bâtiment de 2005 (voir pièce A-11) à l'article 9.7.2., qui respecte les règles de l'art.
- [60] Le Bénéficiaire n'a acheté que des vitres qui doivent respecter les règles de l'art, et non, spécifiquement, des vitres qui respectent les normes Energy Star au rez-de-chaussée. Sa demande de remplacement des vitres du rez-de-chaussée ne peut donc pas être accueillie.

L'Entrepreneur doit-il être condamné à installer un échangeur d'air à ses frais?

- [61] La décision de l'Administrateur et la demande d'arbitrage portent non seulement sur le changement de vitres mais également sur la présence d'un échangeur d'air comme correctif au problème qui l'objet du présent arbitrage.
- [62] L'échangeur d'air n'a pas fait l'objet de longs débats à l'audience mais la preuve est claire.
- [63] Dans sa lettre à l'Administrateur du 25 avril 2011 (pièce A-4), le Bénéficiaire mentionne, entre autres,
- Suite à la lettre de Techno Construction qui me propose un échangeur d'air à mes frais tandis que le problème vient d'eux autres (maison neuve).
- [64] Dans sa décision du 12 mars 2012, l'Administrateur écrit :
- Il n'y a aucun échangeur d'air dans la maison, seul le ventilateur de cuisine et de la salle de bain assure un échange d'air entre l'intérieur et l'extérieur. Il n'y a aucune mention au contrat de construction concernant l'installation d'un échangeur d'air.
- [65] Dans sa demande d'arbitrage (pièce A-8), le Bénéficiaire écrit :
- M. Hamel dit que ce n'est pas précisé dans le contrat (échangeur d'air). M. quand on construit une maison complète on ne peut préciser le nombre de vis et de clous, etc... [...]
- [66] À l'audience, le Bénéficiaire demande au Tribunal, comme correctif à son problème soulevé au point 8 de la décision de l'Administrateur, qui est le point soumis à l'arbitrage, de nouvelles vitres qui rencontrent les normes Energy Star ou un échangeur d'air.

- [67] Le Tribunal conclut du dossier qu'il y a absence d'échangeur d'air dans la maison du Bénéficiaire, que l'Entrepreneur a offert d'en poser un pour corriger son problème de glace dans les vitres mais seulement aux frais du Bénéficiaire, que l'Administrateur a donné raison à l'Entrepreneur en écrivant que cela n'était pas inclus au contrat de construction et que le Bénéficiaire considère que cela était inclus et il demande au Tribunal un échangeur d'air comme alternative au changement des vitres pour corriger son problème.
- [68] Le Bénéficiaire a convaincu le Tribunal qu'il avait un problème de glace dans ses vitres du rez-de-chaussée et qu'il doit mettre un linge à la base des vitres pour récolter l'eau de fonte de cette glace, et qu'il a donc un déficit d'usage de sa nouvelle maison.
- [69] Deux témoins ont fait part d'une mesure d'un taux d'humidité en hiver : 38% dans le cas de l'Administrateur, et 36% dans le cas du représentant du manufacturier des vitres. Le Tribunal a demandé à l'Inspecteur lors de l'audience si le fait que cette maison était neuve, pouvait être une cause de l'humidité et il a répondu *je ne crois pas*. L'épouse du Bénéficiaire a alors ajouté que le problème de glace est apparu également lors du deuxième hiver.
- [70] Le Bénéficiaire a témoigné avoir essayé avec deux déshumidificateurs de faire baisser ce taux à un taux tel que recommandé par l'Administrateur pour régler son problème de glace, en vain.
- [71] L'Entrepreneur est celui qui connaît mieux l'immeuble qu'il a construit, et, d'après la lettre du 25 avril 2011 du Bénéficiaire (pièce A-4) l'Entrepreneur est celui qui a suggéré l'installation d'un échangeur d'air pour corriger le préjudice qui fait l'objet de l'arbitrage, mais aux frais du Bénéficiaire.
- [72] Dans l'affaire *9094-9330 Québec inc. (Mac Construction) et Éric Gagné et Trinida Beauchesne et La Garantie Habitation du Québec inc. (GAMM : 2007-08-004, 15 janvier 2008, Claude Dupuis, arbitre)* (ce jugement est du domaine public, sur le site internet de la Régie du Bâtiment du Québec), le Bénéficiaire demandait également à un tribunal arbitral la pose d'un échangeur d'air qui était absent -

Absence d'échangeur d'air

[8] Relativement à cet élément de réclamation, l'administrateur, dans son rapport de décision du 18 juin 2007, a conclu comme suit :

Il s'agit d'une norme contenu [sic] au Code national du bâtiment et est obligatoire dans toute nouvelle maison neuve : l'entrepreneur devra donc en faire l'installation complète en respectant les normes en vigueur à la Ville, concernant cette installation.

[9] M. Robert Linteau, auteur de ce rapport, témoigne à l'effet que le *Code national du bâtiment – Canada 1995*, à la section 9.32., exige un échangeur d'air, et ce, même s'il existe des ventilateurs mécaniques dans la cuisine, dans les salles de bain ou autres pièces.

[10] De mémoire, il témoigne à l'effet qu'il était de sa connaissance que la norme de la Ville de Sherbrooke relativement à la ventilation était celle incluse à la section 9.32. du *Code national du bâtiment – Canada 1995*.

[11] En ce qui concerne le *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6), M. Linteau n'a pas relevé que l'échangeur d'air en était exclu.

[12] L'inspecteur en bâtiments de la Ville de Sherbrooke nous informe qu'au moment de l'émission du permis de construction de l'immeuble concerné en mars 2006, la norme applicable à la Ville était, selon le règlement municipal numéro 36, celle contenue à la section 9.32. du *Code national du bâtiment – Canada 1995*, à savoir qu'un échangeur d'air et un ventilateur récupérateur de chaleur étaient requis dans les maisons neuves.

[13] M. Michel Corriveau est l'entrepreneur général qui a construit la résidence dont il est ici question.

[14] Une première soumission (E-3) datée du 26 février 2006, au montant de 153 644,50 \$ (avant taxes), n'a pas été acceptée par la société prêteuse.

[15] M. Corriveau, en date du 21 mars 2006, a donc préparé une deuxième soumission (B-5), au montant cette fois de 133 155,50 \$ (avant taxes).

[16] Pour ce faire, selon son témoignage, M. Corriveau a dû retrancher de sa soumission initiale des éléments tels que pose de gypse, couvre-planchers, etc.

[17] Selon le témoin, l'installation de l'échangeur d'air était exclue dans les deux soumissions, mais il a oublié de l'inscrire.

[18] Le soussigné a examiné soigneusement les documents contractuels.

[19] Dans le premier *Contrat de construction neuve* (E-3) (refusé par la société prêteuse), dans les exclusions, il n'est nullement question d'échangeur d'air.

[20] Dans le deuxième *Contrat de construction neuve* (B-5) qui a fait l'objet du *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6), dans les exclusions, il n'est nullement question d'échangeur d'air.

[21] Le soussigné cite ci-après les travaux exclus énumérés à la section 2.2 du *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve* (B-6) :

2.2 Travaux exclus: À moins de stipulation contraire, les items suivants sont spécifiquement exclus du contrat et du prix: l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité,

excavation et remblai, raccordement électrique, terrassement, gouttière, fosse septique, patio, pose gypse, pose Canexcel, couvre plancher, peinture [sic]

[22] Là encore, il n'est nullement question d'échangeur d'air.

[23] Or, il existe dans le présent dossier une preuve prépondérante à l'effet que lors de la construction de l'habitation des bénéficiaires, la norme en vigueur à la Ville de Sherbrooke en ce qui a trait à la ventilation était celle contenue à la section 9.32. du *Code national du bâtiment – Canada 1995*. À la fois M. Linteau, conciliateur pour Qualité Habitation, et M. Marc Tremblay, inspecteur en bâtiments à la Ville de Sherbrooke, ont témoigné à l'effet que cette norme exigeait un échangeur d'air dans les maisons neuves; d'ailleurs, cette dernière affirmation n'a pas été contredite par l'entrepreneur.

[24] C'est la responsabilité de l'entrepreneur, et non celle des bénéficiaires, de se conformer aux normes en vigueur d'une municipalité.

[25] Dans son témoignage, M. Corriveau, compte tenu des nombreuses exclusions, a qualifié les bénéficiaires d'auto-constructeurs.

[26] Le procureur de l'entrepreneur indique qu'il a fallu soustraire de nombreux éléments afin d'abaisser le prix et qu'il a été convenu de soustraire l'échangeur; au plus, son client devrait être condamné à installer cet échangeur et non pas à le pourvoir.

[27] En tout respect pour cette dernière opinion, le soussigné est d'avis que la garantie couvre ce qui est inscrit au *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve (B-6)* et, à cet égard, il aurait fallu une exclusion bien claire et précise à la section 2.2 de ce contrat.

[28] Le *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve (B-6)*, à l'article 2.1, ne comporte pas de restrictions. Ces dernières doivent être mentionnées à l'article 2.2, soit *Travaux exclus*. Or, comme ce dernier article ne fait pas mention de l'échangeur d'air, la garantie se devait d'intervenir.

[29] Pour ces motifs, la réclamation de l'entrepreneur ayant trait à cet élément (échangeur d'air) est REJETÉE.

[30] Conséquemment, la décision de l'administrateur relativement à l'échangeur d'air est maintenue, et le soussigné accorde à l'entrepreneur un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la date de la présente pour compléter les travaux.

[73] Dans le présent cas soumis à l'arbitrage, aucun inspecteur en bâtiments de la Ville de L'Ange-Gardien n'est venu témoigné à l'audience; toutefois, alors que les lois et règlements n'ont pas à être prouvés à l'audience, les règlements municipaux sont publics et dans les années 2010, l'internet permet au citoyen d'obtenir les règlements sans avoir à sortir de chez lui, facilitant de beaucoup l'application de la maxime voulant que *nul n'est censé ignorer la loi* – voici donc ce que dit l'article 2.1 du *Règlement de construction 01-487 adopté par la Municipalité de L'Ange-Gardien localisée sur la Côte-de-Beaupré*

*Règlement de construction 01-487 adopté par
la Municipalité de L'Ange-Gardien localisée sur la Côte-de-Beaupré (extrait)*

CHAPITRE II : NORMES DE CONSTRUCTION ET D'ENTRETIEN

2.1 CODE DE CONSTRUCTION, LOI ET RÈGLEMENT

La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ne soustrait pas le propriétaire ni le détenteur du permis ou du certificat de l'obligation de satisfaire aux lois et règlements provinciaux applicables en cette matière ainsi qu'au Code national du bâtiment, édition la plus récente (1995 ou édition subséquente s'il y a lieu), Ottawa, ISSN-0700-1215 (incluant ses annexes et ses amendements) et aux normes minimales d'efficacité énergétique, pour lesquels la Municipalité ne se donne ni le pouvoir, ni le devoir de les faire appliquer. En cas de doute évident sur la structure du bâtiment ou autres éléments, l'inspecteur en bâtiment peut exiger du propriétaire de fournir une expertise.

- [74] L'Entrepreneur en construisant un bâtiment résidentiel neuf à la Ville de l'Ange Gardien avait l'obligation de satisfaire au Code national du bâtiment, édition la plus récente (1995 ou édition subséquente s'il y a lieu), Ottawa, ISSN-0700-1215 (incluant ses annexes et ses amendements).
- [75] L'entrepreneur qui désire être accrédité par un plan de garantie doit s'engager à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur d'après l'Article 78 et l'Annexe II du Règlement –

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

[...] 3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

Annexe II

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

[...] 3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[...] 7° à toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur dans le cadre du plan de garantie à l'égard de tout bâtiment visé, que ce dernier soit enregistré ou non auprès de l'administrateur; [...]

- [76] D'après le site de la Régie du Bâtiment du Québec, l'Entrepreneur détient sa licence d'entrepreneur général depuis le 25 janvier 2006, il est accrédité pour les bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie et donc soumis à l'article 78 précité pour le bâtiment résidentiel neuf du Bénéficiaire.

[77] Le contrat de construction entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire est aussi soumis à l'article 2100 du Code civil

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[78] Dans le présent dossier, contrairement à l'affaire citée 9094-9330 *Québec inc. (Mac Construction)*, il n'y a pas eu de signature de *Contrat d'entreprise et de garantie obligatoire – Maison neuve*, contrat qui a une section « exclusions du contrat d'entreprise » et la maison neuve n'était pas inscrite au plan de garantie de l'Administrateur lors de sa construction et livraison.

[79] Le Bénéficiaire a envoyé une dénonciation à l'Administrateur en mars 2011, qui a pris la décision d'inscrire le bâtiment résidentiel neuf au plan de garantie.

[80] Pour l'inscription tardive, l'Administrateur a suggéré à l'audience qu'il y avait une possibilité qu'une confusion ait pu naître du fait que la maison était bâtie sur les lieux d'une ancienne qui avait été incendiée. La maison incendiée fut une perte totale et le bâtiment résidentiel neuf du Bénéficiaire, en vertu du *Règlement*, qui est d'ordre public, devait donc être inscrit et couvert par un plan de garantie.

[81] Même si l'absence de l'échangeur d'air était apparent à la prise de possession, le problème de glace dans les vitres du rez-de-chaussée s'apparente pour sa part à une malfaçon non apparente et vice caché.

[82] Dans l'affaire *Chantal Rouleau et La Garantie des bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc et Construction Denis Martel Inc.* (S05-1010-NP, 19 janvier 2006, René Blanchet, arbitre), le tribunal d'arbitrage écrit :

La cause de la présence d'une humidité excessive, dont se plaint la Requérante, n'est pas connue des parties. Alors, il n'y a pas une connaissance directe d'un vice, ni d'une malfaçon. [...]

C'est ainsi que des fenêtres givrées ont été déclarés être un vice caché dans le jugement rendu dans l'affaire Malone c. Sobczyk, REJB 1998-06094 .

[83] Dans l'affaire *Malone c. Sobczyk* (REJB 1998-06094, 20 avril 1988, Gérard Rouleau, j.c.q.) la Cour du Québec a en effet qualifié de vices cachés un problème de fenêtres givrées, l'inspection de l'immeuble lors de l'achat ayant eu lieu en avril alors que les fenêtres étaient ouvertes-

Interrogé à savoir pourquoi il n'avait pas décelé ce problème lors de l'inspection pré-achat, il explique qu'au moment de l'inspection, la température était plus clémente et que les fenêtres étaient toutes légèrement ouvertes [...]

De la preuve présentée au sujet des fenêtres, la Cour en vient à la conclusion

que leur état, à la saison hivernale, est causé par un vice de la maison assez important pour justifier le recours. Il ne s'agit pas d'un inconvénient bénin.

Ce vice était caché et ne pouvait être découvert par un acheteur diligent et prudent. Même M. Edwards ne l'a pas constaté, d'une part à cause du bon état dans lequel les défendeurs avaient préparé les fenêtres avant l'inspection, d'autre part parce qu'elles étaient ouvertes donc bien aérées durant la période de l'inspection, soit au mois d'avril.

[84] L'affaire *Moisan c. Mongeau* (2010 QCCQ 3435, 27 avril 2010, Paul Dunnigan, j.c.q.) devant la Cour du Québec rappelle le présent litige car la Cour en vient à la conclusion suivante (alors même que les acheteurs avaient déclaré avoir inspecté l'immeuble et s'en déclarer satisfait) : *Même si le fait que l'immeuble n'était pas équipé d'un échangeur d'air pourrait être considéré comme apparent, la nécessité de son installation dans la résidence [...] pour éviter la condensation de l'air humide sur la surface de la vitre des fenêtres, était occulte.*

[12] Il n'est pas contesté par **Mongeau** que l'immeuble qu'il a vendu à **Moisan et Brown** n'était pas pourvu de cet équipement malgré qu'il s'agissait d'une exigence du *Code national du bâtiment*; il plaide essentiellement que cela n'était pas inclus dans la vente [...]

[16] Par ailleurs, le fait qu'un immeuble ne respecte pas une norme réglementaire liée à des exigences de construction ne démontre pas automatiquement qu'il s'agit d'un vice caché au sens de la loi¹.

[17] Encore faut-il que les conditions propres à la détermination qu'il s'agit d'un vice caché soient rencontrées, soit qu'il était occulte, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

[18] L'auteur Jacques Deslauriers conclut ainsi à cet égard² :

D'ailleurs, même si un immeuble déroge aux normes du *Code national du bâtiment du Canada*, ces dérogations ne constituent pas toujours un vice caché; elles donneront ouverture à un recours seulement si l'acheteur démontre que ces anomalies rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné⁴⁹⁹. [...]

Référence omise

[19] Ainsi, seul le vice caché duquel découle un déficit d'usage au point que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou donné si haut prix sera considéré comme pouvant justifier la condamnation du vendeur en vertu de la garantie de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q. précité.

[20] Même si le fait que l'immeuble n'était pas équipé d'un échangeur d'air pourrait être considéré comme apparent, la nécessité de son installation dans la résidence de **Moisan et Brown**, pour éviter la condensation de l'air humide sur la surface de la vitre des fenêtres, était occulte.

¹ Voir notamment *Richard c. Sauvageau*, [1991] R.D.I. 513, AZ-91023032; *Pigeon c. Beaudry*, J.E. 97-828, AZ-97021298; *Thivierge c. Bouchard*, J.E. 2006-2270, 2006 QCCS 5254, AZ-50397492 et *Giumento c. Lampasona*, B.E. 2006BE-212, AZ-50318687.

² Jacques DESLAURIERS, *Vente, Louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 142.

[85] Le Tribunal est d'avis

[85.1] que le Bénéficiaire subit un déficit d'usage quand il est obligé pendant l'hiver à mettre des édredons au bas de ses fenêtres à cause de la présence de la fonte de glace sur des vitres qui vient du fait que sa maison n'est pas bien ventilée – l'Entrepreneur a lui-même suggéré la présence d'un échangeur d'air pour aider à corriger le problème et

[85.2] que l'absence d'un échangeur d'air dans la maison neuve du Bénéficiaire est une cause du déficit d'usage soumis au présent arbitrage, que cet échangeur faisait partie des obligations contractuelles de l'Entrepreneur en conformité avec le Règlement de construction de la municipalité de l'Ange Gardien, le Code du Bâtiment de 2005, l'article 2100 du Code Civil du Québec, et qu'il y a lieu de condamner l'Entrepreneur à en installer un à ses frais.

[86] L'Administrateur a suggéré que l'inscription tardive de la maison neuve ait pu être causée par *peut-être une confusion quant à l'enregistrement*, aussi le Tribunal réitère ce qu'il a dit à l'audience, le Tribunal présume que toutes les parties ont agi de bonne foi dans ce dossier.

[87] Même en présence de la bonne foi des parties, le *Règlement* est d'ordre public. Le Tribunal ne peut accepter qu'un entrepreneur, d'une façon générale,

[87.1] puisse construire à l'encontre du règlement de construction municipal et des normes du Code du bâtiment en vigueur sans mention au contrat, sans l'accord ou la connaissance du bénéficiaire, et

[87.2] puisse construire une maison neuve soumise au *Règlement* en omettant de l'inscrire au plan de garantie et sans faire signer de contrat de garantie à l'acheteur, et

[87.3] puisse insister auprès du bénéficiaire pour obtenir le paiement complet pour les travaux dès l'emménagement malgré l'article 138 du *Règlement* (cité ci-après) pendant que, en plus, le bénéficiaire demande de pouvoir payer quelques jours après l'emménagement pour mieux voir les lieux avant de payer et que l'entrepreneur n'offre pas de prendre rendez-vous pour procéder à une inspection des lieux *à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur* :

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

[87.4] et puisse dire par la suite au bénéficiaire, qui subit un préjudice quelques mois après avoir emménagé, que s'il désire une maison selon un contrat qui doit respecter les normes du Code du bâtiment pour ne pas souffrir d'un déficit d'usage, c'est au bénéficiaire à payer un extra.

[88] Dans l'affaire *Marie-Ève Lévesque et Alexandre Gagnon et Sebecam Rénovations Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ Inc.* (CCAC S11-120602 NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre), où il y avait eu omission d'inscription d'une maison neuve par l'entrepreneur, omission de la remise d'une copie du contrat de garantie au bénéficiaire et omission d'inspection avec le bénéficiaire à la prise de possession de la maison neuve, le tribunal d'arbitrage écrit :

[27] Quant au caractère d'ordre public du règlement, l'entrepreneur ne l'a pas respecté et il faut se poser la question : est-ce que seul le consommateur doit en subir les conséquences ?

[89] Pour tous les motifs exposés aux paragraphes [61] et suivants, vu la preuve, le droit en vigueur et les décisions arbitrales et de droit commun citées, le Tribunal accueille la demande du Bénéficiaire d'obtenir un échangeur d'air comme moyen correctif à son déficit d'usage de *Condensation et présence de glace sur les fenêtres du rez-de-chaussée* et il sera ordonné que l'Entrepreneur devra, à ses frais, pourvoir et faire l'installation complète d'un échangeur d'air en satisfaisant au Code national du bâtiment de 2005, tel qu'amendé et applicable en septembre 2010.

FRAIS

[90] L'Article 21 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[91] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur un des aspects de sa réclamation, les frais de l'arbitrage sont assumés par l'Administrateur du Plan de Garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

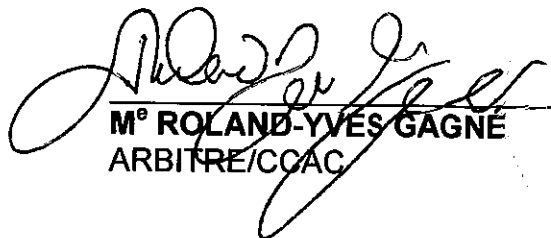
ACCUEILLE partiellement la demande du Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Entrepreneur à pourvoir et à faire l'installation complète, à ses frais, d'un échangeur d'air dans le bâtiment résidentiel du Bénéficiaire en satisfaisant au Code national du bâtiment, (1995 ou édition subséquente s'il y a lieu, tel qu'en vigueur en septembre 2010) (incluant ses annexes et ses amendements), dans les 45 jours de la date de la présente décision;

REJETTE la demande du Bénéficiaire d'obtenir le changement des vitres au rez-de-chaussée de son bâtiment résidentiel;

CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

Montréal, le 19 octobre 2012



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC

Jurisprudence citée :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause (Cour d'appel, AZ-50285725 du 15 décembre 2004)

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

9094-9330 Québec inc. (Mac Construction) et Éric Gagné et Trinida Beauchesne et La Garantie Habitation du Québec inc. (GAMM : 2007-08-004, 15 janvier 2008, Claude Dupuis, arbitre)

Chantal Rouleau et La Garantie des bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc et Construction Denis Martel Inc., (S05-1010-NP, 19 janvier 2006, René Blanchet, arbitre)

Malone c. Sobczyk, (REJB 1998-06094, 20 avril 1988, C.Q., Gérard Rouleau, juge).

Moisan c. Mongeau (2010 QCCQ 3435, 27 avril 2010, Paul Dunnigan, juge)

Marie-Ève Lévesque et Alexandre Gagnon et Sebecam Rénovations Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ Inc. (CCAC S11-120602 NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre)

Jurisprudence lue et non citée

Hamel c. Jetté, 1982 CA 577

Raymond Valiquette et Construction Nordi Inc. et la Garantie Habitation du Québec inc., (CCAC, S09-141001-NP S09-091201-NP, 28 avril 2010, Me France Desjardins, arbitre)