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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec : CCAC

ENTRE : **IBRAHAM SISSOKO**
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET : **GESTION IMMOBILIÈRE CARDINAL INC.**
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S21-060902-NP

DÉCISION

Arbitre : Me Jacinthe Savoie
Pour le Bénéficiaire : Monsieur Ibrahim Sissoko
Pour l'Entrepreneur : Madame Émilie Montcalm
Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel
Date de la Décision : 16 mars 2023

Identification complète des parties

Bénéficiaire : Monsieur Ibrahim Sissoko
1980, rue Édouard VII
Saint-Philippe (Québec) J0L 2K0

Entrepreneur : Gestion Immobilière Cardinal inc.
187A, rue Principale
Saint-Édouard (Québec) J0L 1Y0

Et sa représentante :
Madame Émilie Montcalm

Administrateur : La Garantie de Construction Résidentielle
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :
Me Nancy Nantel

Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment unifamilial en rangée, détenu en copropriété divise et situé au 1980, rue Édouard VII à Saint-Philippe (Bâtiment).
- [2] Le 24 juin 2018, la réception du Bâtiment est intervenue (Réception).
- [3] Le Bénéficiaire a adressé des dénonciations à l'Entrepreneur dont copie a été reçue par l'Administrateur.
- [4] Le 28 mai 2021, l'Administrateur émettait une décision comprenant 6 points (Décision).
- [5] Dans cette Décision, l'Administrateur rejette la réclamation du Bénéficiaire quant aux points 1, 2, 3, 4 et 6, le point 5 ayant été abandonné par le Bénéficiaire :

« 1. EFFRITEMENT DU CRÉPI SUR MUR DE FONDATION

Le bénéficiaire dénonce ce qui suit :

- *Observé le 10 novembre 2019, la moitié du crépi du mur de la fondation de la façade extérieure est tombé. Situation remarquée lors de travaux de nettoyage.*

Au moment de notre visite, le bénéficiaire a été en mesure de nous faire observer la situation près d'une fenêtre au mur de fondation arrière.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (...)

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment.

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

2. FISSURES AU MUR DE LA FONDATION

Le bénéficiaire dénonce ce qui suit :

- *Observé le 10 novembre 2019, présence d'une fissure au niveau de la fondation de la même façade.*
- *Observé le 30 août 2020, présences de 2 autres fissures en haut de la fenêtre de l'extérieur du sous-sol.*

Le bénéficiaire a été en mesure de nous faire observer la situation sous une fenêtre au mur de la fondation arrière et mentionne que ce type de fissure n'est pas normal et que des travaux correctifs doivent être faits.

Finalement, il mentionne n'avoir pas observé d'infiltration d'eau au sous-sol.

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- *Fissure d'une largeur variant de 1.5 à 2.0 mm qui s'apparente à une fissure de retrait attribuable au comportement normal des matériaux ou à une cure rapide du béton.*
- *Fissure qui semble se diriger sous la surface du sol.*
- *Aucun désordre structural observé.*
- *Aucune fissure au haut ou sous l'autre fenêtre du mur de la fondation arrière.*

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 2, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui est attribuable au comportement normal des matériaux lors du séchage.

(...).

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 2.

3. NIVELLEMENT ET CRAQUEMENT DU PLANCHER DU SALON

Le bénéficiaire dénonce ce qui suit :

- *Observé le 30 juillet 2019, le nivellement du plancher à l'intérieur du salon n'est pas uniforme, gondole.*

Le bénéficiaire a mentionné que la situation est visible au plancher près de la volée de l'escalier qui se dirige à l'étage, de même qu'il indique avoir observé la présence de craquements.

Au moment de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- *À l'aide d'un niveau à bulle, nous n'avons pas observé de déficience au niveau du nivellement du plancher au salon dans le secteur de l'escalier, hormis près de la première contremarche de la volée de l'escalier menant à l'étage.*
- *Nous avons entendu des craquements variant de léger à moyen au plancher du salon en façade de l'escalier menant à l'étage.*

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 3 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (...)

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment.

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 3.

4. PENTE DU BALCON

Le bénéficiaire dénonce ce qui suit :

- Observé le 30 août 2020, le niveau de la pente du balcon arrière est très prononcé.*

Au moment de notre visite, le bénéficiaire a été en mesure de nous faire observer la situation, ce dernier mentionnant qu'elle semble s'aggraver depuis un certain temps.

Au moment de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- Une importante pente du balcon se dirigeant du côté opposé du bâtiment.*
- Une section du garde-corps qui semble se détacher du mur extérieur.*
- Base et poteaux du balcon plutôt stable.*

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 4 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (...)

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon non apparente n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment.

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 4.

6. ESPACEMENT DES LATTES DE BOIS À L'INTÉRIEUR DU BUREAU

Au moment de notre visite, le bénéficiaire dénonce ce qui suit :

- Lattes de bois près du mur, à l'intérieur du bureau, sont espacées et cela depuis la prise de possession de l'unité.

Lors de notre visite, nous avons été en mesure d'observer la situation.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 6 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Nous sommes toutefois d'avis que la réclamation n'a pas été transmise dans les délais. En effet, le délai entre la réception de la réclamation écrite par [sic] l'administrateur versus la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception n'a pas été respecté. Nous considérons que la réclamation n'a pas été transmise dans un délai raisonnable tel que mentionné au paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (...).

Dans les circonstances, en raison du délai de transmission déraisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 6.

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1, 2, 3, 4 et 6. »

[les soulignés sont de l'Administrateur]

[6] Le 9 juin 2021, le Bénéficiaire a porté les points 1 à 6 de la Décision en arbitrage.

[7] Comme l'Administrateur ne s'était pas prononcé sur le bien-fondé du point 5, il a émis une décision supplémentaire le 9 septembre 2021 (Décision supplémentaire) :

« 5. MORCEAUX DE PLANCHER MAL FAITS

Le bénéficiaire dénonce ce qui suit :

- Observé le 30 août 2020, Les [sic] deux morceaux de plancher posé par un employés [sic] ont été mal faits.

Au moment de notre visite du 18 mai 2021, le bénéficiaire avait mentionné que la situation avait été réglée.

Au cours d'une conférence téléphonique, le bénéficiaire a mentionné son intention de soumettre au processus d'arbitrage le point 5, pour lequel nous n'avons pas statué étant donné qu'au moment de notre visite, ce dernier

nous avait indiqué que la situation était réglée et nous avons compris qu'il désirait abonner ce point.

Or, il a été demandé que l'administrateur rende une décision supplémentaire à l'égard du point 5.

Au moment de notre visite, le bénéficiaire avait été en mesure de nous faire observer la situation.

Le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur nous permet de comprendre que ce point à [sic] été observé ou découvert par le bénéficiaire le ou vers le 18 août 2020.

De plus, nous constatons que la date de réception de l'unité, soit la date à laquelle le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel il est destiné, est le 24 juin 2018.

Description de la décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 5 été découverte dans les trois ans suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 5 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 27 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

(...)

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 5.

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 5. »

[les soulignés sont de l'Administrateur]

Visite des lieux et audition

[8] Les parties, le procureur de l'Administrateur ainsi que l'Arbitre ont procédé à la visite des lieux le 24 février 2022. L'audition s'est tenue la même journée.

[9] Étaient présents lors de l'audition :

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Ibrahim Sissoko

Pour l'Entrepreneur : Madame Émilie Montcalm, représentante de l'Entrepreneur

Pour l'Administrateur : Monsieur Benoît Pelletier, conciliateur
Me Nancy Nantel

Position du Bénéficiaire

Ibrahim Sissoko

[10] Monsieur Sissoko fait d'abord référence aux documents qu'il a soumis au soutien de ses prétentions, notamment un résumé des faits qu'il a rédigé.

[11] Ce résumé fait état d'un l'imbroglia survenu avec l'Administrateur. En effet, l'Administrateur a d'abord traité le dossier sous l'angle des parties communes pour finalement émettre la Décision et la Décision supplémentaire en partie privative.

[12] Monsieur Sissoko reproche les nombreux délais survenus dans cette affaire. Il reproche également à l'Administrateur de ne pas avoir considéré dans ses Décisions l'entente intervenue avec l'Entrepreneur, devant madame Bélanger, afin que l'Entrepreneur exécute des travaux aux planchers du Bâtiment.

[13] Le résumé indique également les interactions et les réactions des différents intervenants, soit la première conciliatrice au dossier, madame Camille Bélanger, l'Entrepreneur et le Bénéficiaire.

[14] Monsieur Sissoko rapporte un incident survenu avec madame Bélanger. Il explique en détails les démarches qu'il a entreprises à la suite de cet incident et comment il a vécu le tout. L'incident est la raison du changement de conciliateur dans le dossier.

[15] Par la suite, monsieur Sissoko adresse chacun des points en arbitrage.

Point 1 EFFRITEMENT DU CRÉPI SUR MUR DE FONDATION

Point 2 FISSURES AU MUR DE LA FONDATION

[16] Monsieur Sissoko soulève d'abord certaines questions :

- Où les fissures commencent-elles et où se terminent-elles?
- Est-ce que madame Bélanger est compétente pour affirmer qu'il s'agit de fissure de retrait?

- Comment évolueront-elles dans 5 ou 10 ans?

[17] Il fait également le reproche à l'Entrepreneur de ne pas s'être présenté sur les lieux pour constater le problème.

[18] Il mentionne que si les fissures ne sont pas réparées, elles pourraient être une source d'infiltration d'eau tôt ou tard ou, encore, provoquer d'autres problèmes.

[19] Monsieur Sissoko souhaiterait avoir un document officiel certifiant que sa fondation est adéquate. Ce document pourrait l'aider au moment de vendre son Bâtiment.

[20] Il précise qu'il ne s'agit pas de petites fissures.

Point 3 NIVELLEMENT ET CRAQUEMENT DU PLANCHER DU SALON

[21] Monsieur Sissoko rappelle les craquements et la pente dans le plancher. De plus, il fait référence aux documents qu'il a produits.

[22] Il insiste sur l'entente prise avec l'Entrepreneur concernant les travaux correctifs. Il précise que c'est madame Bélanger qui a donné verbalement à l'Entrepreneur une date butoir pour effectuer ces travaux. Cette date n'ayant pas été respectée, il souligne qu'il ne comprend pas pourquoi la Décision de l'Administrateur rejette sa réclamation.

Point 4 PENTE DU BALCON

[23] Monsieur Sissoko traite du formulaire d'inspection préreception (Formulaire) et se plaint de la manière dont celui-ci a été rempli.

[24] Il admet que, depuis le début, le balcon a une pente. Toutefois, la situation était bien moins pire que lors de la visite des lieux.

[25] Il explique que depuis le 30 août 2020, la situation du balcon se dégrade. Toutefois, il n'est pas en mesure de dire précisément à quel moment le balcon s'est détaché du Bâtiment.

Point 5 MORCEAUX DE PLANCHER MAL FAITS

[26] Monsieur Sissoko réfère aux documents qu'il a produits.

[27] Il ajoute qu'il ne se souvient pas de la date où des correctifs ont été effectués, mais qu'immédiatement après, il a vu qu'ils n'étaient pas bien exécutés.

Point 6 ESPACEMENT DES LATTES DE BOIS À L'INTÉRIEUR DU BUREAU

- [28] Il revient sur les faits entourant le moment où le Formulaire a été rempli et signé. Il souligne qu'il s'agit de sa première maison et qu'il était normal que l'Entrepreneur lui explique le fonctionnement entourant la signature du document. L'Entrepreneur ne lui a pas fourni de conseil ni n'a communiqué avec lui de bonne foi. Il précise qu'il ne réalisait pas l'impact du Formulaire. S'il avait connu son importance, il aurait porté une attention particulière à chacun des éléments de la maison. Il ajoute qu'en l'espèce, les circonstances sont plus importantes que les faits.
- [29] De plus, monsieur Sissoko fait état de la période tardive où, après de nombreuses démarches, il a réussi à obtenir copie du Formulaire rempli.
- [30] Il explique en détails un rendez-vous manqué avec l'Administrateur. Il affirme avoir perdu confiance en ce dernier. Il souligne qu'il y a eu des allégations fausses et des mensonges dans cette affaire. Il regrette d'avoir acquis le Bâtiment.
- [31] Lors de l'inspection, monsieur Sissoko a dit à monsieur Pelletier que le problème d'espacement des lattes existait déjà. Toutefois, il refuse de faire l'exercice de se rappeler exactement quand le problème lui est apparu.

Commentaires généraux

- [32] Monsieur Sissoko affirme qu'en raison de la plainte qu'il a formulée à l'encontre de madame Bélanger et du patron de celle-ci, l'Administrateur ne rendra jamais de décision en sa faveur.
- [33] Il précise que la raison du présent arbitrage est la perte de confiance en l'Administrateur.
- [34] Il termine en disant que cette affaire l'affectera toute sa vie et réitère qu'il regrette l'achat du Bâtiment.

Contre-interrogatoire

- [35] En contre-interrogatoire, monsieur Sissoko ajoute les faits suivants :

- Il n'a pas vu de cerne d'eau sous les fenêtres du sous-sol mais il aurait fallu défaire le gypse pour constater le tout;
- Il a aménagé dans le Bâtiment le 19 juin 2018 et la Réception est intervenue le 24 juin 2018;
- Lors de la signature du Formulaire, il suivait le représentant de l'Entrepreneur dans toutes les pièces et celui-ci mentionnait que les éléments étaient faits. Cette inspection a pris au maximum 30 minutes. Ils ont aussi fait le tour rapidement à l'extérieur;
- Il n'avait pas les compétences pour déterminer si les éléments étaient bien ou mal faits;

- S'il avait connu le fonctionnement entourant la Réception du Bâtiment, il aurait mandaté un expert pour l'assister;
- Il confirme qu'il a paraphé, ainsi que sa conjointe, le Formulaire;
- Tous les problèmes ont été dénoncés dans la mise en demeure du 22 septembre 2021 adressée à l'Entrepreneur.

Position de l'Administrateur

Benoît Pelletier

[36] Tout d'abord, monsieur Pelletier relate les raisons qui expliquent son arrivée dans le dossier. Il mentionne également l'imbroglio quant au traitement du dossier en parties communes. Il assure que le Bénéficiaire n'a subi aucun préjudice résultant de cette erreur. En effet, l'Administrateur a tenu compte des dénonciations effectuées tant par le Bénéficiaire que par le Syndicat de copropriété.

[37] Monsieur Pelletier rappelle les dates importantes de cette affaire :

- La Réception du Bâtiment est intervenue le 24 juin 2018;
- Toute malfaçon non apparente doit être découverte avant le 24 juin 2019;
- Tout vice caché doit être découvert avant le 24 juin 2021;
- La fin des travaux est survenue le ou vers le 1^{er} septembre 2018.

[38] Il précise que toutes les dénonciations du présent dossier ont été formulées entre la première et la troisième année suivant la Réception du Bâtiment.

[39] Il réitère le contenu de la Décision et de la Décision supplémentaire.

Point 1 EFFRITEMENT DU CRÉPI SUR MUR DE FONDATION

[40] Lors de sa visite du 18 mai 2021, il a constaté l'effritement du crépi à l'endroit où se situe la fissure sous le balcon.

[41] Il confirme que le crépi n'a aucune fonction structurale et qu'il s'agit uniquement d'une question d'apparence.

[42] Il conclut que cette situation n'a aucune conséquence sur le Bâtiment et ne revêt pas la gravité nécessaire pour la qualifier de vice caché.

Point 2 FISSURES AU MUR DE LA FONDATION

[43] Il a constaté la fissure sous le balcon. Elle mesure de 1,5 à 2 mm et n'a pas varié depuis la première inspection. Il n'y a pas de déplacement du mur de fondation et il n'a pas vu de signe lui permettant de conclure à une infiltration d'eau.

[44] Il conclut qu'il s'agit d'une fissure de retrait. Ce type de fissures est normal et fréquent.

Point 3 NIVELLEMENT ET CRAQUEMENT DU PLANCHER DU SALON

[45] Il y a eu une certaine variation quant aux constatations faites lors de la première inspection et l'inspection précédant l'audition. Toutefois, ces variations ne changent pas la décision de l'Administrateur.

[46] Il ne peut pas expliquer la cause de la légère pente ou des craquements du plancher. Toutefois, il assure que ces situations n'ont pas la gravité requise pour conclure à des vices cachés.

Point 4 PENTE DU BALCON

[47] Monsieur Pelletier a constaté le 24 février 2022 la même chose que lors de l'inspection du 18 mai 2021, soit que la rampe du balcon était détachée. La seule différence est que, désormais, nous sommes en mesure de voir les vis.

[48] Il précise que cette situation n'a pas de conséquence sur la structure du Bâtiment, mais que des réparations doivent être effectuées.

[49] Monsieur Pelletier admet que ce n'est pas sécuritaire et que la pente du balcon n'est pas normale.

Point 5 MORCEAUX DE PLANCHER MAL FAITS

[50] Monsieur Pelletier indique que la situation a été découverte dans la deuxième année suivant la Réception et qu'il ne s'agit pas d'un vice caché.

[51] Il admet ne pas savoir quand l'Entrepreneur a effectué des correctifs.

Point 6 ESPACEMENT DES LATTES DE BOIS À L'INTÉRIEUR DU BUREAU

[52] Monsieur Pelletier mentionne que lors de l'inspection du 18 mai 2021, il a compris que l'espacement des lattes était le même que depuis la prise de possession du Bâtiment.

[53] Il précise que sa décision aurait été la même s'il avait eu à se prononcer en vice caché. Il aurait refusé, puisque la situation n'a pas le niveau de gravité suffisant pour la qualité de vice caché.

Position de l'Entrepreneur

Émilie Montcalm

- [54] Madame Montcalm précise qu'elle ne sait pas quand les travaux relatifs au point 5 ont été effectués par l'Entrepreneur.
- [55] Elle indique également que l'Entrepreneur n'a pas la copie du Formulaire qui est généralement remise au Bénéficiaire. Elle en conclut que le Formulaire a été remis au Bénéficiaire.
- [56] Elle ajoute que lorsque le Formulaire est rempli, l'Entrepreneur explique les grandes lignes au bénéficiaire. Elle affirme que si le représentant de l'Entrepreneur voit, par exemple, un balcon qui décolle, il enverra un professionnel pour le corriger.
- [57] L'Entrepreneur a toujours essayé de répondre aux demandes du Bénéficiaire et ne l'a pas ignoré.

Arguments de l'Administrateur

- [58] Me Nantel réexplique les raisons qui ont amené l'Administrateur à traiter le dossier en parties communes au départ. Elle réitère que le Bénéficiaire n'en a subi aucun préjudice, puisque la dénonciation initiale a été considéré dans les Décisions.
- [59] Elle fait référence aux articles 25, 33, 35 et 35.1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiment résidentiels neufs*¹ (Règlement). Elle allègue qu'il n'y a pas d'obligation pour l'Entrepreneur de remettre une copie du Formulaire au Bénéficiaire.
- [60] Elle précise que les éléments mentionnés au Formulaire, comme par exemple de changer la porte de la garde-robe, l'ajustement de la porte de la chambre ou la pose du crépi, démontrent le souci du détail. Le Bénéficiaire n'a pas pu uniquement se dépêcher et ne pas avoir eu le temps de regarder les éléments pour que ces détails soient précisés.
- [61] Elle rappelle que le Bénéficiaire a eu le temps de tout voir le Bâtiment puisqu'il a déménagé cinq jours avant de remplir le Formulaire avec l'Entrepreneur.
- [62] Elle rappelle également que le Bénéficiaire avait le contrat de garantie, lequel reprend les articles du Règlement. Le Bénéficiaire avait donc toutes les informations en mains pour faire ses dénonciations dans les délais prévus par le Règlement.

¹ RLRQ c. B-1.1, r.8

Point 1 EFFRITEMENT DU CRÉPI SUR MUR DE FONDATION

- [63] Le Bénéficiaire a constaté cette situation en novembre 2019, soit plus d'un an et demi après la réception du Bâtiment.
- [64] Le crépi n'a aucune fonction de protection, mais uniquement une fonction esthétique². Cette situation ne revêt pas le niveau de gravité exigé pour conclure à un vice caché.
- [65] Concernant la définition du vice caché, elle cite Me Michel A. Jeanniot qui indique que :

« Sans trop m'attarder sur la définition de vice caché, nous savons qu'il doit s'agir d'une imperfection grave, un défaut inapparent, sérieux, une complication si importante que si l'acheteur en avait eu la connaissance, il aurait remis en question l'acquisition de ce bien. Ce vice doit être prouvé non seulement avec un examen approfondi mais démonstration doit de plus subsidiairement être faite de la remise en question de l'acquisition (ou de sa dévaluation). Rien ici ne m'a été suggéré;³ »

Point 2 FISSURES AU MUR DE LA FONDATION

- [66] Le Bénéficiaire a dénoncé cette situation en novembre 2019 et en août 2020.
- [67] Les fissures ont moins de 3 mm, donc elles se situent à l'intérieur des tolérances. De plus, elles n'ont pas bougé depuis la dernière inspection en mai 2021.
- [68] Me Nantel rappelle qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau ni dommage ni conséquence résultant des fissures. Ce sont des fissures de retrait découlant du comportement normal des matériaux⁴.
- [69] Ainsi, les fissures n'ont pas la gravité requise pour conclure à un vice caché.

Point 3 NIVELLEMENT ET CRAQUEMENT DU PLANCHER DU SALON

- [70] L'apparition du problème est survenue pendant la période de vice caché.
- [71] Le nivellement peut être qualifié de malfaçon. Toutefois, aucun signe de désordre structural n'étant apparu, le problème de nivellement ne peut être qualifié de vice caché.

² *Fadia St-Fort et Volvick Bonnaig c. 9095-9032 Québec inc. - Excellence construction et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi, 091021001, 23 avril 2010, Me France Desjardins, arbitre.

³ *Laura Borrelli et Georges Sousa c. Le Groupe Platinum Construction 2001 et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, CCAC, S11-051701-NP, 5 septembre 2013, paragraphe 60.

⁴ *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et Salima Ouid-Yahia c. 9256-4103 Québec inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc.*, CCAC, S-17-100301-NP et S17-100601-NP, 17 mai 2018, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

[72] Elle ajoute qu'il est rare qu'un plancher de bois ne craque pas du tout. Dans le présent cas, le plancher craquait à peine. En conséquence, il ne peut s'agir d'un vice caché.

Point 4 PENTE DU BALCON

[73] Me Nantel admet qu'il n'est pas normal que le balcon soit aussi penché. Toutefois, elle allègue que ce problème n'était pas caché. Au contraire, il est très apparent et très visible.

[74] Cette situation aurait pu être qualifiée de malfaçon apparente, mais clairement pas de vice caché.

Point 5 MORCEAUX DE PLANCHER MAL FAITS

[75] Il s'agit d'un problème esthétique. Cette situation n'a pas de conséquence et elle n'empêche pas l'utilisation du bien. Elle ne rend pas le Bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

[76] Le Bénéficiaire a dénoncé cette situation pendant la période de couverture de garantie du vice caché.

[77] Me Nantel souligne que le moment où le Bénéficiaire a découvert cette situation n'est pas clair.

[78] Elle allègue que dans la mesure où la découverte se situe dans l'année suivant la réception du Bâtiment, la dénonciation est tardive. En effet, une telle période ne peut constituer un délai raisonnable.

[79] Dans la mesure où la découverte se situe dans la période de vice caché, la réclamation doit tout de même être rejeté, puisque que la situation ne revêt pas la gravité suffisante.

Point 6 ESPACEMENT DES LATTES DE BOIS À L'INTÉRIEUR DU BUREAU

[80] Il y a espacement à un endroit et cette situation est purement esthétique.

[81] Encore une fois, Me Nantel allègue que cette problématique pourrait être qualifiée de malfaçon, mais pas de vice caché, puisqu'il n'atteint pas le niveau de gravité requis.

Arguments du Bénéficiaire

[82] Monsieur Sissoko reprend les faits qu'il a mentionnés dans le cadre de sa preuve.

- [83] De plus, il souligne sa déception et sa frustration quant au déroulement du dossier avec l'Entrepreneur et l'Administrateur. Il reproche notamment les délais encourus ainsi que leur manque de collaboration.
- [84] Il croyait que le plan de garantie était là pour aider les bénéficiaires. Selon lui, son dossier est entaché d'erreurs. Il réitère que s'il avait su que le Bâtiment allait avoir des fissures, il ne l'aurait pas acheté.

Arguments de l'Entrepreneur

- [85] Madame Montcalm a précisé certains éléments de son témoignage, lequel se retrouve dans la section « Position de l'Entrepreneur » de la présente.

DÉCISION

Fardeau de la preuve

- [86] Le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire a soumis la demande d'arbitrage et qu'il a le fardeau⁵ de prouver le caractère erroné de la Décision et de la Décision supplémentaire de l'Administrateur relativement aux points en litige.
- [87] Me Michel A. Jeannot résume bien ces principes en ces termes dans l'affaire *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* :

« les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre ; sans que ce fardeau ne soit indu, ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. ⁶»

- [88] C'est la règle de la prépondérance de preuve qui s'applique, soit la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence⁷.

Principes : malfaçon et vice caché

- [89] Dans ses Décisions, l'Administrateur traite de deux notions que nous croyons opportunes d'aborder préalablement à l'analyse de chacun des points en litige.

⁵ Article 2803 du *Code civil du Québec*.

⁶ Soreconi, 6 mai 2009, paragraphe 361.

⁷ Article 2804 du *Code civil du Québec*.

[90] Tout d'abord, l'Administrateur fait référence à l'article 27 alinéa 3 du Règlement, qui se lit comme suit :

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

(...)

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;

(...) ».

[91] Me Rodrigue et Me Edward définissent la malfaçon de la façon suivante :

« Comme son nom l'indique, une « malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employées [sic] pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvoi dans le contrat.⁸ »

[92] Les Décisions relatives aux points visés par la demande d'arbitrage se fondent également sur l'article 27 alinéa 4 du Règlement qui se lit comme suit :

« 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 de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ».

[93] L'article 1726 du Code civil du Québec stipule :

« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. (...) »

⁸ Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARD, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons », dans Olivier F. KOTT et Claudine ROY (dir.), La construction au Québec : perspectives juridiques, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 409, aux pages 453 et 454.

Point 1 EFFRITEMENT DU CRÉPI SUR MUR DE FONDATION

- [94] L'Administrateur a été en mesure de constater l'effritement du crépi près d'une fenêtre au mur de fondation arrière.
- [95] L'Administrateur qualifie cette problématique de malfaçon, mais rejette ce point, puisque cette malfaçon non apparente n'a pas été découverte dans l'année de la Réception du Bâtiment.
- [96] Lors de l'audition de la présente, l'Administrateur a ajouté que l'apparition, étant survenue entre la première et la troisième année de la Réception, il devait rejeter ce point, puisque cet effritement ne rencontrait pas les critères du vice caché.
- [97] Dans l'affaire *Fadia St-Fort et Volvick Bonnaig c. Excellence Construction et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Desjardins a traité un point relatif au décollement du crépi sur la fondation de la manière suivante :

« [65] *Le décollement et la chute du crépi ne font aucun doute. Il est par ailleurs reconnu que le crépi de béton qui recouvre les murs de fondations est de nature purement esthétique.*

[66] *Les Bénéficiaires ont manifesté leur inquiétude mais n'ont présenté aucune preuve à l'effet que le décollement du crépi puisse affecter la fondation ou les structures des marches de l'escalier.*

[67] *Même si, de l'aveu même de l'expert Hamel, le problème pourrait être qualifié de malfaçon, le Tribunal n'a d'autre choix, en application d'une jurisprudence bien établie, de rejeter la demande vu le défaut des Bénéficiaires de respecter le délai impératif de 6 mois pour dénoncer à l'Administrateur. Au surplus, aucune preuve ne permet de conclure à la présente d'un vice caché. Par conséquent, la décision de l'Administrateur est maintenue sur ce point.⁹ »*

- [98] Le Tribunal fait sien les propos de Me Desjardins.
- [99] Le Bénéficiaire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve, le Tribunal maintient le point 1 de la Décision.

Point 2 FISSURES AU MUR DE LA FONDATION

- [100] Le Bénéficiaire a dénoncé trois fissures à la fondation de son Bâtiment, que tous ont pu constater lors de la visite préalablement à l'audition. Ces fissures sont d'une largeur de 1,75 à 2 mm.
- [101] L'Administrateur les qualifie de fissures de retrait et les exclue de l'application de la garantie en vertu de l'alinéa 2 de l'article 29 du Règlement. De plus, lors de

⁹ Op cit. note 2, paragraphe
DOSSIER: S21-060902-NP
16 MARS 2023

l'audition de la présente, l'Administrateur a ajouté que l'apparition étant survenue entre la première et la troisième année de la Réception, il devait rejeter ce point, puisque ces fissures ne rencontraient pas les critères du vice caché.

[102] Le Tribunal conclut également qu'il s'agit de fissures de retrait. De plus, rien dans la preuve ne vient appuyer la thèse du vice caché.

[103] Le Bénéficiaire se demande si, dans 5 ou 10 ans, ces fissures ne causeront pas des infiltrations d'eau. Cette question a été traitée par Me Roland-Yves Desgagné dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires du 2605-2611 St-Émile et Salima Ouid-Yahia c. 9256-4103 Québec inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc.*¹⁰ :

« [15] À l'audience

[15.1] le représentant du Syndicat Bénéficiaire affirme craindre qu'il y ait dans le futur des infiltrations, ajoutant ignorer où ces fissures arrêtent sous terre :

[15.2] l'Inspecteur-conciliateur répond que s'il y avait eu des infiltrations, on le saurait déjà, et qu'elle ne peut pas ordonner à l'Entrepreneur de corriger des travaux qui respectent les normes ou la règle de l'art.

[16] Lors de la visite des lieux, le soussigné et les parties présentes ont constaté

[16.1] la présence d'une troisième fissure : le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec la décision verbale de l'inspecteur-conciliateur présent à l'effet qu'il s'agit aussi d'un retrait venant du comportement normal des matériaux;

[16.2] la présence, à la base d'une des deux anciennes fissures, d'un écart de 4 mm;

(...)

le Tribunal d'arbitrage conclut donc qu'il s'agit d'une fissure capillaire qui n'a pas été entretenue, et que le « gel dégel » a pu entraîner l'écart de 4 mm présent.

[17] pour l'écart de 4 mm, le Tribunal d'arbitre [sic] rappelle,

[17.1] le contenu de l'article 29 3° du Règlement qui exclut de la couverture du plan de garantie, les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat;

¹⁰ Op. cit. note 4

[17.2] un principe établi il y a près d'un siècle par l'arrêt de la Cour suprême du Canada, Megantic c. Mignault¹¹, à l'effet que (notre traduction de l'anglais :) les propriétaires doivent prendre soin de leur propriété et les dommages résultant d'un défaut d'entretien ne sont pas causés par un petit défaut qui aurait pu être corrigé à peu de frais lors de son apparition. »

[104] Le Bénéficiaire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve, le Tribunal maintient le point 2 de la Décision.

Point 3 NIVELLEMENT ET CRAQUEMENT DU PLANCHER DU SALON

[105] Lors de la visite précédant l'audition, tous ont entendu de très légers craquements émanant du plancher près des escaliers qui se rendent à l'étage. De plus, de très légères pentes étaient également apparentes au plancher.

[106] Toutefois, la découverte de cette situation étant survenue entre la première et la troisième année suivant la Réception, la question de la couverture du plan de garantie se pose sous l'angle du vice caché.

[107] Le Tribunal ne peut conclure que ces légers craquements ou dénivellements atteignent le niveau de gravité nécessaire pour les qualifier de vice caché.

[108] Le Bénéficiaire a soulevé l'entente intervenue entre lui-même et l'Entrepreneur. Il n'y a aucune preuve que l'Administrateur s'est engagé à procéder aux travaux à défaut par l'Entrepreneur de respecter le délai fixé.

[109] Encore dans l'affaire du *Syndicat des Copropriétaires de 2605-2611 St-Émile*, Me Gagné a rejeté l'argument d'un bénéficiaire qui tentait de faire valoir une entente intervenue avec l'entrepreneur dans le cadre du plan de garantie, en ces termes :

« [18] Au support de sa réclamation contre l'Administrateur, le Bénéficiaire a produit (...) le courriel d'un représentant de l'Entrepreneur (...):

Bonjour Salima, tel que convenu voici la liste des correctifs qu'on va effectuer d'ici la fin avril 2017. Réparer fissures sur le solage côté gauche (...)

[19] L'Entrepreneur n'est jamais venu réparer les fissures malgré ce courriel.

[20] Dans l'affaire Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson¹², la Cour supérieure révisé en ces termes une partie d'une décision arbitrale qui engageait la responsabilité d'un administrateur suite à un accord entre

¹¹ 1928 3 D.L.R. 389

¹² 2016 QCCS 5593, (Hon. Juge Marie-Anne Paquette)

un entrepreneur et un bénéficiaire qui était au-delà de la couverture du Plan de garantie :

[38] [...] Suivant ce raisonnement, il suffirait à tout bénéficiaire de convenir privément de n'importe quel arrangement avec son entrepreneur, même si cela dépasse les couvertures de garantie limitées prévues au Règlement, pour ensuite se faire rembourser ces sommes par Qualité Habitation en cas de défaut de l'entrepreneur.

[39] Une telle approche et interprétation vide de sa substance tout le cadre et les limites qu'impose le Règlement en ce qui a trait aux couvertures de garantie, notamment les remboursements admissibles et les seuils maximaux [...]

[42] Qualité Habitation n'intervient donc à titre de caution que pour les obligations couvertes par le Plan de garantie et dans la mesure où les parties respectent les règles relatives à sa mise en œuvre. Les limites des obligations de la caution ne peuvent varier au gré des ententes entre les entrepreneurs et les bénéficiaires, sans égard aux termes du Règlement.

[43] Un entrepreneur et un bénéficiaire ne peuvent convenir d'étendre ou de restreindre les limites des obligations de Qualité Habitation, comme prévues [sic] au Plan de garantie et au Règlement. ¹³»

[110] Nous sommes d'accord avec les propos de Me Gagné et ne pouvons donner suite à cette demande du Bénéficiaire.

[111] Le Bénéficiaire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve, le Tribunal maintient le point 3 de la Décision.

Point 4 PENTE DU BALCON

[112] Il ressort du témoignage du Bénéficiaire qu'il y avait une pente au balcon lors de la Réception du Bâtiment. Toutefois, selon lui, ce n'était pas un problème. Le 30 août 2020, il a observé une pente plus prononcée. De plus, l'état du balcon ne cesse de se détériorer depuis.

[113] Le 18 mai 2021, monsieur Pelletier a constaté :

- une importante pente au balcon se dirigeant du côté du Bâtiment;
- une section du garde-corps qui semble se détacher du mur extérieur;
- une base et des poteaux du balcon plutôt stables.

[114] Lors de la visite des lieux en date du 24 février 2022, la pente du balcon était de trois à quatre pouces sur une distance de cinq pieds. Le garde-corps se

¹³ Op. cit. note 4

décrochait et nous étions en mesure de voir les vis. De plus, les intervenants présents ont été en mesure de conclure que les pieux sur lesquels reposent le balcon avaient baissés et que le balcon s'était affaissé.

[115] Monsieur Pelletier admet qu'il faut des correctifs et que la situation n'est pas sécuritaire.

[116] La preuve est à l'effet que la problématique du balcon a été évolutive, et ce, depuis la Réception. On ne peut reprocher au Bénéficiaire de ne pas avoir dénoncé une pente du balcon qui ne semblait pas être une malfaçon à l'époque. Ceci est confirmé par le témoignage de madame Montcalm à l'effet que, dans la mesure où le balcon est problématique lors de la Réception, elle envoie un professionnel le réparer. Ce qui n'est pas le cas ici. De plus, l'Administrateur a conclu qu'il s'agissait d'une malfaçon non apparente qui n'a pas été découverte dans l'année de la Réception.

[117] Le fait que le balcon se détache du Bâtiment, s'affaisse et qu'il ne soit plus sécuritaire pour les utilisateurs amène le Tribunal à conclure qu'il s'agit d'un problème grave remplissant les critères pour conclure à un vice caché.

[118] En conséquence, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage sur ce point.

Point 5 MORCEAUX DE PLANCHER MAL FAITS

[119] La dénonciation du Bénéficiaire quant à ce point est intervenue le 22 septembre 2020, soit entre la première et la troisième année de la Réception. En effet, le Bénéficiaire a observé que deux morceaux de plancher avaient été « *mal faits* » par un employé de l'Entrepreneur. Les intervenants présents lors de l'audition ont tous été en mesure de constater cette situation.

[120] Le Bénéficiaire ne se rappelle pas à quel moment il s'est aperçu de cette situation.

[121] À tout événement, nous sommes d'accord avec les hypothèses soulevées par Me Nantel.

[122] D'un côté, l'apparition du problème se situe à l'intérieur de la première année de la Réception donc préalablement au 24 juin 2019. Ainsi, il y aurait au moins 15 mois entre la découverte et la dénonciation du 22 septembre 2020. Ce qui ne constitue pas un délai de dénonciation raisonnable au sens du Règlement.¹⁴

[123] D'un autre côté, si l'apparition est survenue entre le 25 juin 2019 et le 22 septembre 2020, il faut qualifier la problématique des deux morceaux de plancher de vice caché pour que la couverture du plan de garantie trouve application. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En effet, cette situation n'est pas

¹⁴ Alinéa 3 de l'Article 27.

de nature à rendre le Bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné et n'atteint pas le niveau de gravité suffisant.

[124] Le Bénéficiaire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve, le Tribunal maintient le point 5 de la Décision supplémentaire.

Point 6 ESPACEMENT DES LATTES DE BOIS À L'INTÉRIEUR DU BUREAU

[125] Monsieur Pelletier indique dans sa Décision que, lors de sa visite du 18 mai 2021, le Bénéficiaire lui a dénoncé ce qui suit : « *Lattes de bois près du mur, à l'intérieur du bureau, sont espacées et cela depuis la prise de possession de l'unité.* »

[126] Toutefois, lorsque questionné à ce sujet lors de l'audition, le Bénéficiaire a refusé de faire l'exercice de se rappeler à quel moment il a découvert ces espacements de planchers.

[127] La seule preuve devant le Tribunal est la version de Monsieur Pelletier.

[128] La date convenue de fin de travaux indiquée à la Réception est le 1^{er} septembre 2018.

[129] L'alinéa 2 de l'article 27 du Règlement prévoit :

« 27 La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

(...)

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. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception; »

[les soulignés sont de la soussignée]

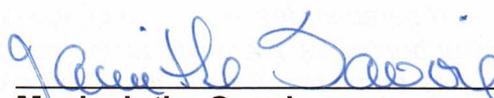
[130] Ainsi, la dénonciation est intervenue plus de 30 mois suivant l'apparition de la situation. Ce délai de dénonciation n'est pas raisonnable.

[131] Le Bénéficiaire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve, le Tribunal maintient le point 6 de la Décision.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 4 de la décision du 28 mai 2021 de l'Administrateur;
- REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant aux points 1, 2, 3, et 6 de la décision du 28 mai 2021 de l'Administrateur;
- REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 5 de la décision du 9 septembre 2021 de l'Administrateur;
- RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;
- LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 16 mars 2023



Me Jacinthe Savoie
Arbitre / CCAC