

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: S11-121602-NP

DATE : 11 mai 2012

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

ALEX FRANÇOIS et BETTY BADIO,

Bénéficiaires

c.

CONSTRUCTIONS TRILIKON CONSTRUCTION INC.

Entrepreneur

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,

Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

INTRODUCTION

[1] Les bénéficiaires ont requis un arbitrage suite à la décision de l'administrateur datée du 21 novembre 2011 et qui ne porte que sur un seul point : la maçonnerie.

[2] Il s'agit d'un cottage aux murs extérieurs de briques situé dans l'est de Montréal. Le prix d'achat s'élève à 445,000.00\$.

[3] Dans sa décision, de même que lors de son témoignage devant moi le 13 mars 2012, l'inspectrice-conciliatrice Anne Delage a reconnu qu'il y avait plusieurs malfaçons : installation inégale de plusieurs allèges de maçonnerie, renflements à certains endroits, obstruction de chantepleures, joints inégaux, joints ouverts, bref, comme elle l'a précisé, c'est généralisé sur l'ensemble du bâtiment.

[4] Malgré ce qui précède, l'inspectrice-conciliatrice a rejeté la réclamation des bénéficiaires au motif que le tout était apparent au moment de l'inspection pré-réception du 2 février 2011; les malfaçons auraient dû être dénoncées à ce moment-là sur le formulaire d'inspection (pièce A-2). Or, il n'est nullement fait mention de réserves à cet égard, à l'exception du fait qu'il faut ajouter une rangée de briques en haut des fenêtres « avant » du sous-sol (ce qui a été fait par la suite).

[5] L'inspectrice-conciliatrice s'est basée sur l'article 3.2 du contrat de garantie qui reprend les termes de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il y est précisé que sont couverts les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code Civil du Québec « *et dénoncés, par écrit, au moment de la réception, ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception* ».

[6] Dans le présent cas, comme nous l'avons vu plus haut, le formulaire d'inspection pré-réception est daté du 2 février 2011. Or, l'avis écrit des bénéficiaires, daté du 19 mai 2011, a été reçu par l'administrateur le 26 mai 2011 (pièce A-12), soit plus de trois mois plus tard.

[7] Il m'apparaît utile de reproduire ci-dessous le contenu de cet avis daté du 19 mai 2011 :

« À qui de droit.

Ayant une forte doute de la qualité de la pose des briques et de la qualité des briques, nous avons fait venir deux inspecteurs spécialisés en maçonnerie afin de nous clarifier sur le sujet et nous sommes estomqués des résultats.

Voici les problèmes reliés à la police des briques :

Les joints sont trop variables, ils varient d'un pouce à 3/8 de pouce, c'est inacceptable de plus, on y retrouve deux couleurs de joint, ce qui veut dire le mixte du ciment n'est pas homogène certains sont très dur et d'autres se défond à cause de la pluie. c'est exactement le cas en arrière de la maison.

Beaucoup de seuils de fenêtre sont placés incorrectement; ne sont pas symétrique ou bien sont tout simplement placés croche.

lorsque les lumières de la toiture sont allumées, il est facile de constater la qualité de la pose de briques, on peut y voir certaines briques enfoncées et d'autre ressorties, ce qui ne fait pas très joli.

quand à la qualité de la brique, nous avons constaté que ce n'est pas trop riche en matière de la qualité, c'est une brique très buvarde ce qui va causer des problèmes d'humidité dans le futur, lorsqu'il pleut, les briques restent mouillées très longtemps et se sont des briques très poreuses.

Ainsi, nous sommes insatisfait sur ce sujet, pour une telle gamme de maison, nous devons avoir les choses bien faites, Alors nous vous demandons de vous remédiez a ces problèmes dans les 10 suivant la réception de cette lettre. Par défaut, nous serons en mesure d'ouvrir un dossier à L'APCHQ.

Selon les deux experts, nous devons tout recommencer, alors nous pensons qu'un inspecteur de l'APCHQ doit venir constater le sujet en question afin de prendre une décision a moin que vous voulez remédier a la situation.

Merci de votre compréhension. » (sic).

[8] Lors de l'audition du 13 mars 2012, le débat n'a porté que sur la recevabilité de la réclamation eu égard au délai d'avis, compte tenu des circonstances en l'espèce. Il n'y a pas eu de preuve sur l'étendue des travaux de correction requis. Les parties ont convenu que je devrais simplement ordonner à l'entrepreneur d'effectuer les corrections requises si j'étais d'avis que la réclamation était recevable.

CIRCONSTANCES DE L'INSPECTION DU 2 FÉVRIER 2011

[9] Le contrat préliminaire d'achat de la maison (à construire) a été signé par les bénéficiaires le 31 mai 2010. La date d'occupation alors prévue est « *le ou avant le 10 décembre 2010* ». Dans les faits, l'immeuble a été livré le 22 février 2011, date de la signature du contrat de vente notarié (pièce A-3).

[10] Le bénéficiaire Alex François, qui est plombier à l'emploi de la Ville de Montréal, a témoigné devant moi à l'effet qu'il a reçu, le 2 février 2011, un appel téléphonique d'un prénommé Mike¹ qui lui a demandé de venir à la maison le jour même afin de déterminer ce qu'il restait à faire. C'était, a-t-il ajouté, pour le prêt hypothécaire de la banque. Un rendez-vous fut convenu pour 14h00 ou 14h30 le même jour.

[11] Cette journée-là, Alex François et Mike Trotta ont fait la tournée des lieux. Cette tournée fut faite à l'intérieur, pas à l'extérieur. Puis, Trotta a écrit à la main les items à compléter sur le formulaire d'inspection pré-réception (pièce A-2). Ces items se lisent comme suit :

¹ Il s'agit de Mike Trotta, représentant des ventes à l'emploi de l'entrepreneur. Il n'a pas été produit comme témoin.

- 1) *Niveler et nettoyer le terrain.*
- 2) *À faire le crépi sur le murs de fondation.*
- 3) *Ajouter du gravier dans l'entrée du garage.*
- 4) *Ajouter une switch de lumière dans les escaliers du sous-sol.*
- 5) *Peinturer les columns.*
- 6) *Faire re-touche de peinture sur les murs d'escalier et mur du sous-sol chambre arrière mur de la fournaise.*
- 7) *Ajouter 1 rangée de brique en haut des fenetres avant du sous-sol.*
- 8) *Centrer le drain de la douche du sous-sol.*
- 9) *Cappez porte de garage en aluminium.*
- 10) *Compléter branchement du panneau électrique.*

[12] Il est à noter que ce formulaire a aussi été complété comme suit :

Déclaration de réception du bâtiment

Réception – sans réserve ¹

Réception – avec réserve (voir la liste d'éléments à corriger et/ou à parachever).

Date de fin des travaux (applicable seulement s'il n'y a pas de travaux à parachever) :

Date prévue de fin des travaux : **30 AVRIL 2011**

Signature du bénéficiaire : **(s) ALEX FRANÇOIS**

Signature du bénéficiaire :

Signature de l'entrepreneur : **(s) MIKE TROTTA**

Date de réception ² : **2 FÉVRIER 2011**

1 L'acceptation avec ou sans réserve par le bénéficiaire, ne concerne que les éléments apparents au moment de la réception du bâtiment.

2 Date à laquelle le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel il est destiné et qui indique le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

[13] Lors de son témoignage, le bénéficiaire Alex François a témoigné qu'il ne savait pas, alors, ce que voulait dire l'expression « *sans réserve* ». Il a mis l'emphase sur le fait qu'il n'a été convoqué à cette visite des lieux qu'à une heure d'avis, que c'était pressé, et qu'il était stressé. Il a toutefois pu voir qu'il manquait une rangée de briques au-dessus des fenêtres « *avant* » du sous-sol car « *un enfant aurait pu voir cela* ». Toutefois, Trotta ne lui a pas fait faire le tour du bâtiment, à l'extérieur, pour lui faire regarder les briques.

[14] Tel que mentionné plus haut, l'immeuble fut livré le 22 février 2011. Les bénéficiaires y emménageront le 14 ou 15 mars 2011. Puis, en mai 2011, rentrant tard chez lui après une réception, le bénéficiaire Alex François a remarqué, à la lumière des projecteurs de la corniche, que les briques étaient inégales ; certaines étaient enfoncées.

[15] Il a fait venir un ami ou deux peu après pour l'aider dans un examen attentif. Il a alors réalisé qu'il y avait plusieurs anomalies. Par exemple, sur le mur arrière, les briques de la première rangée au-dessus du plancher de béton du balcon sont posées sur le chant au lieu d'être placées à plat. Il a aussi réalisé que le mortier, progressivement, se désagrègeait. Des joints sont espacés. Des briques sont mal posées sur le côté de la maison, etc.

[16] Il a alors communiqué avec Mike Trotta pour se plaindre verbalement. N'obtenant pas de réponse satisfaisante, il a rédigé et expédié son avis écrit du 19 mai 2011 (pièce A-12).

[17] J'ai aussi entendu le témoignage de Nicola Trinci, président de l'entrepreneur. Son témoignage n'a mis en preuve aucun fait concernant l'inspection du 2 février 2011 puisqu'il n'était pas personnellement présent à cette occasion. Par contre, il avait témoigné qu'il avait lui-même fait le tout extérieur de la maison en février 2011 et qu'il n'avait rien remarqué d'anormal. Les admissions qu'il a dû faire en contre-interrogatoire, au vue de photographies, consolident la preuve de l'existence de déficiences dans la maçonnerie.

[18] De son côté, l'administrateur a fait témoigner l'inspectrice-conciliatrice Anne Delage qui a produit les photographies qu'elle avait prises lors de sa visite des lieux le 2 novembre 2011. Selon elle, il y a plusieurs anomalies dans la maçonnerie : joints inégaux, joints ouverts, joints grossiers, joints évidés, joints de différentes dimensions, briques écornées, briques inégales, mortier de différentes couleurs à certains endroits, allèges décentrées, etc. Madame Delage reconnaît qu'il s'agit de malfaçons mais soutient que c'était visible au moment de la réception qu'elle situe en date du 2 février 2011.

POSITION DES PARTIES

[19] D'un côté, l'entrepreneur et l'administrateur prétendent que cette réclamation ne saurait être accueillie puisqu'il s'agit de malfaçons visibles qui auraient dû être dénoncées au plus tard dans les trois jours suivant la réception du 2 février 2011 ou, alternativement, dans les trois jours suivant l'acte notarié (et la remise des clés) du 22 février 2011 ou, ultimement, lors du déménagement de la mi-mars 2011. Dans les trois cas, l'avis reçu le 26 mai 2011 par l'administrateur est tardif. Ces parties ajoutent que les bénéficiaires avaient pleine liberté de requérir de l'aide pour l'inspection. Au surplus, les anomalies dans la maçonnerie sautent aux yeux pour qui se donne la peine de regarder.

[20] Pour contrer l'argument de tardiveté, le procureur des bénéficiaires fait valoir les arguments suivants :

- 1- Le formulaire d'inspection préréception n'a été signé que par un seul des bénéficiaires ;
- 2- Le formulaire a été signé sous des représentations erronées, inexactes et incomplètes de la part du représentant de l'entrepreneur, de sorte que le bénéficiaire Alex François n'a pu donner un consentement libre et éclairé conformément à l'article 1399 du Code Civil du Québec ;
- 3- Ce formulaire a été rempli par le représentant de l'entrepreneur de façon à induire le bénéficiaire en erreur, vu que la date de la fin des travaux est indiquée comme étant le 30 avril 2011 ;
- 4- Ce formulaire s'apparente à un contrat d'adhésion, de sorte qu'il doit s'interpréter en faveur des bénéficiaires.
- 5- Les défauts n'étaient pas apparents, d'autant plus qu'ils se sont manifestés progressivement en grande partie (effritement des joints de mortier) ;
- 6- L'entrepreneur a lui-même fait défaut de respecter son obligation d'inspection prévue à l'article 17 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ;

DISCUSSION

[21] Les arguments des bénéficiaires # 2, # 4, # 5 et # 6 retiennent davantage mon attention. D'une part, le témoignage du bénéficiaire Alex François à l'effet que les joints de maçonnerie se sont effrités progressivement n'est pas contredit et il m'apparaît crédible. D'autre part, si les déficiences dont il est question plus haut apparaissent évidentes lorsqu'on met le doigt dessus, il m'apparaît inexact de prétendre qu'elles « *sautent aux yeux* », surtout pour un profane en maçonnerie, comme le bénéficiaire Alex François, plombier de métier. J'ai bien noté qu'il se décrit comme agent d'immeubles dans le contrat préliminaire d'achat (pièce A-1). Mais, comme il l'a expliqué lors de son témoignage, il s'agissait d'un travail d'appoint. De fait, il n'aurait agi comme intermédiaire que pour la vente de trois maisons. Suivant le témoignage d'Alex François, l'inspection conjointe du 2 février 2011, menée par Mike Trotta, a été effectuée à la hâte avec préavis de quelques heures seulement. Mike Trotta n'a pas fait faire le tour extérieur du bâtiment à Alex François en cet après-midi de février 2011. Il a minimisé l'importance du formulaire d'inspection préreception.

[22] Il ne m'apparaît pas raisonnable de soutenir, comme le font l'administrateur et l'entrepreneur, que le bénéficiaire aurait dû voir les malfaçons dès février 2011, alors que l'entrepreneur ne les aurait point vues.

[23] Au soutien de ses prétentions, le procureur de l'entrepreneur a cité une décision que j'ai déjà rendue. Il s'agit de l'affaire Lopes c. Groupe Construction Royale Inc.². Avec égards, les faits dans cette affaire-là étaient différents. Les bénéficiaires se plaignaient notamment que les allèges de ciment au bas des fenêtres n'excédaient pas, de chaque côté, la largeur des fenêtres de quelques pouces. Leur longueur coïncidait avec la largeur des fenêtres. À la lumière de la preuve faite devant moi, j'ai conclu que cette situation était tout à fait acceptable et qu'il ne s'agissait pas d'une malfaçon. Au surplus, ai-je ajouté, la longueur des allèges était bien apparente et les bénéficiaires auraient dû s'en plaindre dès la réception du bâtiment, s'ils en étaient insatisfaits. Or, leur avis écrit n'avait été donné que neuf mois plus tard.

[24] Dans le présent cas, compte tenu de ce que j'ai pu voir et entendre, je ne peux conclure qu'il s'agissait de vices et malfaçons « *apparents* » pour l'œil du bénéficiaire lors de l'inspection de février 2011.

[25] La preuve entendue m'amène à la conclusion que les bénéficiaires ont agi avec diligence dès qu'ils ont réalisé les malfaçons affectant sérieusement la maçonnerie de leur bâtiment, le tout tel que décrit aux paragraphes 14 à 16 de la présente décision.

² Lopes c. Groupe Construction Royale Inc., décision arbitrale du 10 juillet 2009, CCAC n° S09-050101-NP.

[26] Au surplus, même en considérant, pour les fins de la discussion, que les malfaçons auraient été apparentes si les bénéficiaires s'étaient donné la peine de mieux inspecter, j'en arriverais néanmoins à la conclusion que leur dénonciation du 19 mai 2011 n'est pas tardive vu la conduite d'entrepreneur lors de la visite du 2 février 2011.

[27] En effet, suivant la preuve entendue, il appert que l'entrepreneur n'a pas bien fait ses devoirs en relation avec l'inspection du bâtiment. Suivant l'article 17 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, son obligation se lit comme suit :

Article 17. Chaque bâtiment visé par la Garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux.

[28] Dans l'affaire Mukkar et Ahluwalia c. Construction Nordi Inc.³, l'arbitre Robert Masson insistait sur l'importance du rôle de l'entrepreneur lors de l'inspection. Il s'exprimait comme suit :

[96] *La Loi sur la protection du consommateur édicte, aux articles 219 et 228 du titre des PRATIQUES INTERDITES [qu]«aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse ou trompeuse à un consommateur » et [qu]«aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, dans une représentation qu'il fait à un consommateur, passer sous silence un fait important. » (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).*

[101] *L'inspection ne doit pas être faite par le bénéficiaire accompagné de l'entrepreneur. Elle doit être faite par l'entrepreneur et le bénéficiaire. Et, pour l'entrepreneur, cette inspection ne doit pas être qu'un exercice banal. En signant sa demande d'adhésion pour adhérer à un plan de garantie et pour obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur a pris l'engagement « (d')effectuer une inspection pré-réception conjointement avec le bénéficiaire et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier par l'administrateur ». (Article 78 (3°) et Annexe II (13°)).*

³ Mukkar et Ahluwalia c. Construction Nordi Inc., décision arbitrale rendue par Me Robert Masson le 30 avril 2008, Société pour la résolution des conflits Inc., dossier n° 070202001.

[102] Or, « agir conjointement avec le bénéficiaire » c'est constater par écrit les remarques du bénéficiaire. Agir conjointement c'est être proactif et, en l'occurrence, être proactif c'est prendre la direction de la visite d'inspection et indiquer au bénéficiaire les vices et malfaçons que l'entrepreneur rencontre et découvre en même temps que le bénéficiaire ou qu'il connaît ou doit connaître. Car, après tout, c'est lui le constructeur. En aucun cas cet exercice ne doit être une partie de cachette ou une partie de bras de fer.

[108] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'en agissant lors de la visite d'inspection comme l'a décrit monsieur Ahluwalia, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de son obligation d'effectuer cette visite conjointement avec le bénéficiaire tel qu'il s'y est engagé en signant sa demande d'accréditation. Il n'a pas non plus respecté son obligation de renseignement que lui imposent le Code civil du Québec et la Loi sur la protection du consommateur. Non plus qu'il n'a pas respecté les buts et obligations de l'inspection en ne remplissant pas adéquatement la liste préétablie d'éléments à vérifier qui constate l'exercice.

[109] En conséquence de ces gestes, réticences ou omissions, les bénéficiaires ne pouvaient consentir à signer la déclaration de réception du bâtiment de manière libre et éclairée.

[110] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que de refuser de considérer le point numéro 68 de la décision du 15 décembre 2006 de l'administrateur de la garantie au motif que la malfaçon était apparente et qu'elle n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment serait contraire au droit. La situation dénoncée par les bénéficiaires doit être considérée.

[29] Dans le présent cas, j'en arrive à la conclusion que l'entrepreneur ne s'est pas valablement acquitté de son obligation d'inspection. Son représentant Mike Trotta n'a même pas fait faire le tour du bâtiment à l'extérieur lors de la visite du 2 février 2011. Dans les circonstances, la fin de non recevoir pour motif de dénonciation tardive est elle-même non recevable.

[30] Enfin, si cela avait été nécessaire, j'aurais été enclin à considérer, à l'avantage des bénéficiaires, l'article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui se lit comme suit :

Article 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

[31] ACCUEILLE la demande d'arbitrage des bénéficiaires.

[32] RENVERSE la décision de l'administrateur datée du 21 novembre 2011;

[33] ORDONNE à l'entrepreneur et, à défaut, à l'administrateur, d'effectuer tous les travaux de correction requis pour corriger toutes les malfaçons et déficiences affectant la maçonnerie du bâtiment concerné dans un délai de six (6) mois à compter de la réception de la présente décision;

[34] DÉCLARE, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, que les coûts de l'arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

Me Yves Papineau
PAPINEAU AVOCATS INC.
Pour les bénéficiaires

M. Nicola Trinci
Pour l'entrepreneur

Me François Laplante
SAVOIE FOURNIER
Pour l'administrateur de la garantie

DATE DE L'AUDITION : 13 mars 2012