

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, Loi sur le bâtiment, Lois refondues  
du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

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

---

Entre

**DIANE BELLEHUMEUR**

Bénéficiaire

Et

**GROUPE J.F. MALO INC. (en faillite)**

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ INC.**

Administrateur

N° dossier Garantie : 136038-1

N° dossier CCAC : S08-010401-NP

N° dossier Arbitre : 12 913-21

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour le bénéficiaire :	Madame Diane Bellehumeur personnellement
Pour l'entrepreneur :	Absent
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin <b>Savoie Fournier</b>
Date d'audience et visite des lieux :	Le 3 septembre 2008
Lieu de l'audience :	3888, rue Saint-Vincent, Rawdon, Québec
Date de la décision :	Le 30 septembre 2008

---

**APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, VISITÉ LES LIEUX, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA SENTENCE SUIVANTE:**

**1. LES FAITS**

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage (Pièce A-10) de la Bénéficiaire concernant la propriété sise au 3888, rue Saint-Vincent, Rawdon, Québec (« Propriété »).

[2] Selon les informations au dossier, le 14 janvier 2005, la Bénéficiaire a conclu un contrat d'entreprise (Pièce A-1) pour la construction d'une maison unifamiliale avec l'Entrepreneur; le ou vers le 31 août 2005, la Bénéficiaire a pris réception du bâtiment (pièce A-9); le ou vers le 20 septembre 2005 (Pièce A-3), l'Entrepreneur a déclaré faillite. L'Administrateur considère que la réception du bâtiment a eu lieu le 31 août 2005 (Pièce A-9).

[3] La demande d'arbitrage vise la décision rendue par l'Administrateur (Monsieur François Lalancette) datée du 10 mars 2008 (Pièce A-9). Cette décision portait sur les points soulevés par la Bénéficiaire qui ont été formulés aux termes de réclamations écrites de la Bénéficiaire aux dates suivantes : 30 juillet, 1<sup>er</sup> août, 13 et 14 décembre 2007.

[4] L'Entrepreneur était absent lors de l'audition.

**2. QUESTIONS EN LITIGE**

[5] Les conclusions de l'Administrateur sont-elles bien fondées sur les 6 points qui ont fait l'objet de plaintes par la Bénéficiaire?

[6] Étant donné que les plaintes ont été faites dans la deuxième et troisième années après la réception du bâtiment, l'Administrateur analysait les plaintes pour déterminer si elles tombaient sous la protection de trois (3) ans pour vices cachés en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup>.

**3. ANALYSE ET DÉCISION**

Les points en litige sont les suivants :

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. B.1-1, r.0.2, ci-après, le *Règlement*.

### Bords des fenêtres du sous-sol endommagés par l'humidité

[7] L'Administrateur a partiellement donné raison à la Bénéficiaire concernant les deux (2) fenêtres en arrière de la maison et a ordonné les travaux correctifs appropriés pour éliminer ce qui paraît être un pont thermique engendrant des dommages. La Bénéficiaire se plaint que l'ordonnance devait également porter sur les deux autres fenêtres situées dans la salle de séjour, sur le côté de la maison. Après examen par le soussigné, il n'y a aucune raison de ne pas inclure ces deux (2) autres fenêtres qui souffrent des mêmes problèmes que ceux observés aux fenêtres arrières. Ainsi, les travaux correctifs ordonnés par l'Administrateur au point 1 de la décision (Pièce A-9) doivent également être réalisés pour les deux (2) autres fenêtres précédemment mentionnées.

### Vices de construction à la toiture

[8] La Bénéficiaire se plaint que certains travaux de charpente du toit n'ont pas été effectués selon les règles de l'art, ce qui est visible dans l'entretoit. Cela a comme conséquence qu'à plusieurs endroits (3 ou 4), les bardeaux d'asphalte du toit paraissent ondulés et non alignés. La Bénéficiaire a découvert cette situation en juillet 2007, près de deux (2) ans après la réception du bâtiment, en constatant ces anomalies à partir de sa piscine.

[9] Tous sont d'accord qu'il n'y a eu aucune infiltration d'eau depuis la construction. L'expert de la Bénéficiaire, Monsieur Jean Piché, entrepreneur, confirme que ces malfaçons n'entraîneront aucun problème de structure ni aucun problème de détérioration prématurée. Le seul inconvénient est d'ordre esthétique. Selon la jurisprudence pertinente, ce type d'anomalie peut donner lieu à un défaut d'usage constitutif de vice caché lorsqu'il entraîne une diminution de la valeur du bien. Le soussigné a examiné, de l'extérieur de la propriété les bardeaux d'asphalte en question. De l'avis du Tribunal, les anomalies sont mineures et il faut vraiment un œil spécialisé et averti, suite à un examen très méticuleux, pour les constater. En effet, puisque la Bénéficiaire ne les a pas remarqués pendant deux (2) ans d'habitation, un acheteur normal ne devrait pas s'y attarder non plus. Il en découle qu'il n'y a pas de baisse de valeur objective occasionnée par ces anomalies mineures. Le Tribunal d'arbitrage ne va donc pas intervenir.

### Trace de rouilles sur l'entrée d'eau

[10] Selon la preuve constatée lors de la visite des lieux, et suivant le consensus de tous présents lors de l'audition, l'entrée d'eau, située dans le sous-sol du bâtiment, a été mal installée. Cette entrée sort du mur et est exposée à une température chauffée de manière constante pendant les mois de chauffage, ce qui provoque la formation de condensation sur le métal. Ensuite, l'eau présente sur le robinet en métal entraîne de la

corrosion, laquelle se manifeste par la rouille qui dégoûte sur la plinthe en bois, qui est peinte en blanc, et sur le plancher. Ensuite, la rouille tache la plinthe. Tout ce phénomène de corrosion lente est graduel. Cela donne lieu à une détérioration prématurée du robinet et à un problème d'entretien anormal. Selon le Tribunal d'arbitrage, ces circonstances entraînent déjà et entraîneront davantage dans l'avenir un déficit d'usage et constituent un vice caché. Il en résulte que les travaux correctifs s'imposent et le robinet rouillé de l'entrée d'eau doit être remplacé. L'installation de l'entrée d'eau doit être refaite de façon conforme aux règles de l'art.

#### Jointes de finition au salon

[11] Selon la preuve prépondérante, la déformation mineure des joints dans les coins d'angle au salon est attribuable au dessèchement normal des matériaux. Des problèmes de ce genre sont exclus de la protection du *Règlement* selon l'article 29, alinéa 2. Il n'y a donc pas lieu d'intervenir pour modifier la décision de l'Administrateur.

#### Jointes de céramiques évidés dans la cuisine

[12] Selon le représentant de l'Administrateur, les céramiques ont été, à certains endroits, installées avec trop de colle, ce qui entraîne la fissuration progressive de certains joints de mortier qui sont évidés et qui se défont. Cela s'est fait progressivement et a été constaté seulement après 2 ans suivant la réception du bâtiment. L'Administrateur allègue que ce vice ou malfaçon n'a pas la gravité requise pour constituer un vice caché parce que le problème, aussi réel qu'il soit, n'est pas généralisé (à date du moins) à l'ensemble du plancher de la cuisine.

[13] Selon la jurisprudence pertinente, il faut tenir compte des attentes raisonnables objectives de l'acheteur pour évaluer la gravité du vice. Or, ici, la Bénéficiaire est un acheteur d'une propriété neuve et, selon le Tribunal d'arbitrage, il est anormal et inacceptable qu'il y ait une détérioration de ce type après seulement deux (2) ans suivant la réception du plancher. Ainsi, le Tribunal d'arbitrage conclut que le critère de gravité est atteint et requiert que les joints problématiques brisés ou vides soient correctement et uniformément évidés pour les remplir d'un mortier d'une couleur semblable à celle du mortier existant, le tout selon les règles de l'art, en faisant les efforts requis, dans la mesure du possible, pour éliminer toute différence de couleur entre l'ancien et le nouveau mortier dans les endroits réparés.

#### Condensation dans certaines fenêtres

[14] Ce point recoupe le point 1 et le Tribunal d'arbitrage n'est pas requis d'en traiter.

**4. FRAIS D'EXPERTISE**

[15] La Bénéficiaire a requis les services de Monsieur Jean Piché, entrepreneur, afin d'évaluer les différents vices et de la conseiller quant aux réparations à apporter, le cas échéant. Monsieur Piché a accompagné l'inspecteur conciliateur lors de son inspection. Il a signé un rapport-lettre daté du 23 juin 2008 produit et communiqué à tous avant l'audition. Il a été présent et a participé à l'audition. Le Tribunal d'arbitrage considère que ses réponses et explications techniques ont été utiles, franches et empreintes d'objectivité. La Bénéficiaire nous a fait parvenir son compte au montant de 465.61 \$. Étant donné que l'Administrateur avait en partie raison quant à la décision, nous considérons que 75% de ce compte devrait être remboursé à la Bénéficiaire. Ainsi, le montant à rembourser par l'Administrateur sera fixée à 349.21 \$

Le tribunal d'arbitrage considère que l'Administrateur devrait rembourser la Bénéficiaire de cette somme.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ORDONNE** à l'Administrateur de faire les travaux énoncés dans la présente sentence dans les trente (30) jours de la réception de ladite sentence;

**ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser, à titre de frais d'expertise, la Bénéficiaire la somme de 349.21 \$;

**CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 123, alinéa 2**, l'Administrateur doit assumer les frais d'arbitrage de la présente instance arbitrale.

*(s) Me Jeffrey Edwards*

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre