

## **Centre Canadien d'Arbitrage Commercial**

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°: S08-012301-NP

DATE : Le 24 juillet 2008

---

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

---

### **PATRICE RIVET et MANON ST-JEAN**

Bénéficiaires

c.  
**CONSTRUCTIONS RÉJEAN D'ASTOUS INC.,**

Entrepreneur

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

Administrateur de la garantie

---

## **DÉCISION ARBITRALE**

---

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage, datée du 22 janvier 2008, suite à la décision de l'inspecteur conciliateur Michel Hamel, représentant de l'administrateur, datée du 7 janvier 2008.

[2] Cette décision de l'administrateur conclut au rejet de la réclamation des bénéficiaires datée du 25 octobre 2007 et reçue le 31 octobre 2007.

[3] La maison dont il est question, située au 552 De Fribourg à Laval, a été livrée le 1<sup>er</sup> avril 2005.

[4] L'audition en arbitrage s'est tenue le 16 juillet 2008 dans ladite maison. Ont alors été entendus, sous affirmation solennelle, le bénéficiaire Patrice Rivet et l'inspecteur conciliateur Michel Hamel. Personne ne représentait l'entrepreneur qui avait fait faillite.

[5] La décision de l'administrateur au sujet de laquelle l'arbitrage est demandé comporte deux volets qu'il faut examiner tour à tour, soit :

- A. ÉCOULEMENT D'EAU AU PLAFOND DE LA CUISINE;
- B. TRACES BRUNES AU BAS DE LA FENÊTRE EN BAIE DE LA SALLE À DÎNER;

#### **A. ÉCOULEMENT D'EAU AU PLAFOND DE LA CUISINE**

[6] L'administrateur a rejeté cette partie de la réclamation des bénéficiaires au motif que leur avis reçu le 31 octobre 2007 est tardif, soit excédant le délai de six mois prévu à l'article 3.3 du contrat de garantie.

[7] La preuve a démontré qu'un premier cerne est apparu au plafond de la cuisine, en-dessous de la salle de bain, en août 2006. À cette époque, concluant qu'il pouvait s'agir de l'utilisateur fautive de la douche, les bénéficiaires n'ont pas dénoncé le problème à l'administrateur.

[8] Selon le bénéficiaire Patrice Rivet, un deuxième cerne serait apparu en septembre 2007 au plafond de la cuisine, non loin du premier cerne.

[9] Lors de sa visite du 13 décembre 2007, l'inspecteur Michel Hamel a constaté le tout qui était humide. Il a aussi remarqué qu'il n'y avait pas de joints calfeutnants au pourtour du bain à l'étage supérieur.

[10] Concluant que les deux cernes ont la même cause, il a conclu que l'avis reçu le 31 octobre 2007 était tardif et ce, même si le deuxième cerne a pu apparaître en septembre 2007.

[11] Par-delà leur obligation de dénoncer dans un délai de six mois, au sujet de laquelle je reviendrai plus loin, les bénéficiaires ont le fardeau de démontrer l'existence d'un vice caché, non d'une simple malfaçon, puisque plus d'une année s'était écoulée depuis la livraison du bâtiment en avril 2005.

[12] Le bénéficiaire Patrice Rivet a verbalement avancé l'hypothèse que le deuxième cerne pourrait être relié à une autre cause, soit une fuite ou une infiltration. Mais il n'a pu en démontrer la source, ni l'existence d'un vice caché au sens des articles 1726 et 2103 du Code Civil du Québec. On ne saurait se baser uniquement sur des conjectures à cet égard.

[13] Lors de ma visite, le 16 juillet 2008, les deux cernes étaient présents mais secs. Ils sont distants d'environ 24 pouces. À défaut de preuve à l'effet contraire, je n'ai

d'autre choix que de maintenir le raisonnement de l'inspecteur Hamel qui les a considérés comme ayant la même cause.

[14] Une jurisprudence constante reconnaît le caractère impératif de l'obligation du bénéficiaire de dénoncer à l'administrateur les malfaçons et vices dont il se plaint dans un délai de six mois de leur découverte<sup>1</sup>. Dans le présent cas, l'absence d'avis à l'entrepreneur dans les six mois ne peut être laissée de côté. Au demeurant, nonobstant le problème de délai d'avis, les bénéficiaires n'ont pas démontré qu'il s'agit d'un vice caché.

## **B. TRACES BRUNES AU BAS DE LA FENÊTRE EN BAIE DE LA SALLE À DÎNER**

[15] Lors de l'audition du 16 juillet 2008, j'ai pu voir que la surface horizontale en contreplaqué au bas de la fenêtre en baie de la salle à dîner présente de petites taches brunes ou de couleur rouille. J'ai aussi pu constater qu'elles s'enlèvent avec un produit nettoyant.

[16] Des taches auraient été remarquées à cet endroit pour la première fois en juin 2007, de sorte que l'administrateur ne considère pas l'avis reçu le 31 octobre 2007 comme étant tardif à cet égard. Mais il conteste l'existence d'un problème de construction.

[17] Le bénéficiaire Patrice Rivet émet l'hypothèse d'une fuite au niveau de la fenêtre. Il concède toutefois qu'il n'a jamais vu de trace d'eau, de gondolement du contreplaqué ou de signes de moisissure.

[18] Selon l'inspecteur Michel Hamel, ces taches seraient tout simplement causées par un phénomène d'humidité et de condensation.

---

<sup>1</sup> Apollonatos et Karounis c. Habitations Luxim Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, sentence arbitrale rendue le 4 juin 2008 par Me Jean Philippe Ewart ;

Moustaine et El-Houma c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., décision arbitrale rendue le 9 mai 2008 par Me Jean Philippe Ewart ;

Dominique Lapierre et Jean Berthiaume c. Les Habitations Gianni Grilli Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 4 octobre 2006, par Me Alcide Fournier ;

Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 18 septembre 2006, par M. Claude Méryneau ;

Chantal Lechaussée et Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 15 juin 2006, par Me Alcide Fournier ;

Adel Chackal et Lina Bardakji c. 9096-2556 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 5 mai 2006, par M. Henri P. Labelle ;

Michel Gariépy c. Construction J. Thériault Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 19 mai 2005, par Me Marcel Chartier ;

[19] Considérant la preuve entendue, force m'est de conclure que les bénéficiaires n'ont démontré aucun vice de construction ni infiltration au niveau de la fenêtre. La décision de l'administrateur est également maintenue sur ce point.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

**MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

**REJETTE** la réclamation des bénéficiaires.

Vu les articles 116 et 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, **CONDAMNE** les bénéficiaires au paiement des coûts de l'arbitrage limités à 100.00 \$, le solde étant payable par l'administrateur.

---

**Me PIERRE BOULANGER**  
Arbitre

**Patrice Rivet**  
Pour les bénéficiaires

**Me François Laplante**  
**SAVOIE FOURNIER**  
Pour l'administrateur