

## **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°: S09-030301-NP

DATE : Le 12 janvier 2010

---

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

---

**DANIEL CÔTÉ et NANCY CLERMONT,**

Bénéficiaires

c.

**LES CONSTRUCTIONS E.D.Y. INC.,**

Entrepreneur

et

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

Administrateur de la garantie

---

## **DÉCISION ARBITRALE**

---

[1] Les bénéficiaires ont demandé un arbitrage au sujet de la décision rendue le 8 janvier 2009 par l'administrateur qui a rejeté leur réclamation.

[2] L'audition s'est tenue le 17 novembre 2009 au domicile des bénéficiaires. Ont alors été entendus le bénéficiaire Daniel Côté, messieurs Daniel Landry et Yves Landry, représentants de l'entrepreneur, ainsi que l'inspecteur-conciliateur Michel Hamel. La preuve révèle notamment ce qui suit.

[3] Les bénéficiaires ont pris possession de leur nouvelle maison, un cottage de Laval, le 5 juin 2006.

[4] Au cours des mois suivants, monsieur Daniel Côté s'est plaint à l'entrepreneur que, dans le salon, des lattes du plancher de bois (en merisier) se fissuraient à leurs extrémités. Le sous-traitant de plancher, Robin Walnut, a été envoyé sur les lieux; il a remplacé quelques lattes à l'automne 2006 puis d'autres au printemps 2007. Les lattes remplacées ne sont pas tout à fait de la même couleur que les autres. Dans sa décision, l'administrateur mentionne que le travail lui est apparu bâclé au non conforme aux règles de l'art.

[5] Le 21 janvier 2007, monsieur Daniel Côté a expédié un avis écrit à l'entrepreneur, mais pas à l'administrateur, où il se plaint de lattes de plancher fissurées dans le salon et aussi dans d'autres pièces, ainsi que de divers autres sujets : robinets, bouton de sonnette, balustrade branlante, humidificateur, une porte qui ne ferme pas bien, etc.

[6] Diverses réparations ont été exécutées par l'entrepreneur; une latte de plancher a aussi été remplacée à l'étage supérieur.

[7] Toutefois, au cours de l'hiver 2008, les relations entre les parties se sont dégradées. Un deuxième avis écrit, daté du 1<sup>er</sup> mai 2008 (soit postérieurement à la première année d'occupation) a été expédié par le bénéficiaire à l'entrepreneur mais pas à l'administrateur. Il s'y est encore plaint des lattes de plancher fissurées et aussi de divers autres items tels les marches d'escalier extérieur en béton qui se désagrègent, des toilettes bruyantes, des gougeons de balustre non teints, un quart de rond en bois qui a noirci, etc.

[8] Suite à cette lettre, le sous-traitant de plancher n'aurait pas exécuté d'autres réparations. Ce n'est que le 19 août 2008 que les bénéficiaires donneront leur premier avis à l'administrateur, lui rapportant du même coup les deux avis écrits qu'ils avaient déjà donnés à l'entrepreneur les 21 janvier 2007 et 1<sup>er</sup> mai 2008.

[9] Les quelques fissures que m'a montrées le bénéficiaire Daniel Côté sur quelques lattes de bois lors de l'audition du 17 novembre 2009 sont tout à fait minimes et ne justifient pas le remplacement des quelques lattes concernées. De plus, elles se seraient produites plus d'un an après la livraison de la maison et elles ne rencontrent pas le critère de gravité relié à un vice caché, objet de la garantie après ce délai d'un an, suivant l'article 10(4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

[10] Il en est de même pour les marches de béton à l'extérieur qui auraient commencé à se désagréger à l'hiver 2008, soit plus d'un an après la livraison. Il ne s'agit pas d'un problème rencontrant le critère de gravité d'un vice caché. Je tire la même conclusion pour les autres éléments dénoncés dans l'avis du 1<sup>er</sup> mai 2008 à l'entrepreneur.

[11] En effet, nos tribunaux ont statué que, pour donner ouverture à une réclamation, le vice caché doit être grave, rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné et qu'il faut établir que la vente n'aurait pas eu lieu ou que le prix de vente aurait été significativement moindre, pas seulement démontrer que le bien vaut moins en raison du vice<sup>1</sup>.

[12] Quant aux malfaçons découvertes la première année de garantie (dénoncées à l'entrepreneur dans l'avis du 21 janvier 2007) qui font l'objet de la garantie pour malfaçons prévue à l'article 10(3) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, force est de constater qu'elles n'ont pas été dénoncées à l'administrateur dans le délai de six mois prévu au même article 10(3). Suivant une jurisprudence constante, ce délai est impératif et le défaut de s'y conformer est une cause de déchéance du recours<sup>2</sup>.

[13] Les bénéficiaires ne m'ont pas démontré que la décision de l'administrateur est mal fondée et qu'elle doit être renversée. En résumé, les items mentionnés dans la lettre du 21 janvier 2007, soit dans la première année de garantie (où sont couvertes les malfaçons) sont refusés parce qu'ils n'ont pas été dénoncés à l'administrateur dans le délai impératif de six mois. Les items mentionnés dans la lettre du 1<sup>er</sup> mai 2008, soit dans la deuxième année de garantie (où sont couverts les vices cachés) sont refusés parce qu'ils ne rencontrent pas les critères du vice caché.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

---

<sup>1</sup> Giumento c. Lampasona AZ-50318687, 15 juin 2005 (C.S.);  
Thivièrge c. Bouchard 2006 QCCS 5254.

<sup>2</sup> 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 Mélineau ;

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 ;

Michel Gariépy c. Construction J. Thériault Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 19 mai 2006, par Me Michel Chartier ;

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 ;

Thérèse Plante c. Les Constructions Jaly et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, sentence arbitrale rendue le 7 octobre 2009 par monsieur Marcel Chartier ;

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

**REJETTE** la demande 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

**Daniel Côté**  
Pour les bénéficiaires

**Daniel Landry et Yves Landry**  
Pour l'entrepreneur

**Me Stéphane Paquette**  
**SAVOIE FOURNIER**  
Pour l'administrateur