

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

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

---

ENTRE : **VÉRONIQUE MARLEAU  
MARTIN MORGENTALER**  
  
(ci-après « le Bénéficiaire »)

**TRINITÉ CONSTRUCTION INC.**  
  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET: **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE  
L'APCHQ**  
  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC: S09-081201-NP  
No. bâtiment:

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour le Bénéficiaire : Véronique Marleau  
Martin Morgentaler

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Georges Étienne Groulx

Pour les Administrateurs : Me Luc Séguin  
Savoie Fournier  
Monsieur  
(La Garantie des maisons neuves de  
l'APCHQ)

Audience: 21 juin 2010  
Lieu d'audience: Palais de justice de Longueuil  
Salle 1.29  
Date de la sentence : 27 juillet 2010

**Identification complètes des parties**

Arbitre : Me Michel A. Jeannot  
**PAQUIN PELLETIER**  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : Madame Véronique Marleau  
Monsieur Martin Morgentaler  
406, rue des Reims  
Boucherville, Qc J4B 0B9

Entrepreneur: *Monsieur Georges Étienne Groulx*  
*Construction Trinité Inc.*  
1625, rue Lincoln  
Bureau 706  
**Montréal, Qc H3H 2T5**

Administrateur : *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*  
représentée par Me Luc Séguin  
Savoie Fournier  
5930, boul. Louis H. Lafontaine  
Anjou, Québec H1M 1S7

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 8 décembre 2009.

### Historique du dossier :

- 8 décembre 2009 : Réception d'une demande d'arbitrage, notification et nomination arbitre;;
- 7 janvier 2010: Courriel de Me Paquin (arbitre) re: disponibilités pour conférence téléphonique;
- 7 janvier 2010: Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
- 13 janvier 2010: Correspondance de Ma Paquin re: tenue de conférence téléphonique;
- 15mars 2010: Correspondance du CCAC re: récusation de Me Paquin à titre d'arbitre et nomination de Me Jeannot pour agir dans ce dossier;
- 6 avril 2010: Courriels aux parties re: tenus de conférence téléphonique;
- 23 avril 2010: Conférence téléphonique afin de fixer l'audience;
- 21 juin 2010: Audience;
- 27 juillet 2010: Décision;

## **Admission**

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel unifamilial non détenu en copropriété, portant entre autres, désignation au 406, rue du Reims, Boucherville, Québec, (ci-après '406') une maison jumelée avec le 404, rue Reims à Boucherville, Québec, une propriété qui fait aussi l'objet d'une décision de l'Administrateur, ainsi que d'une demande d'arbitrage;
- [2] La réception du bâtiment était en date du ou vers le 19 mars 2009;
- [3] La première des réclamations écrites a été reçue par l'Administrateur en date du ou vers le 15 juillet 2009. La décision porte date du 20 novembre 2009 et aucune objection préliminaire quelle qu'elle soit n'a été soulevée par l'Administrateur quant à la juridiction du soussigné;
- [4] La problématique des planchers du 406 ( et du 404) du Reims ayant même source, l'enquête a été pour fins de l'administration de la justice, réunie, bien que le remède recherché varie, puisque dans le présent dossier, les travaux n'ont pas été entrepris par l'Entrepreneur;
- [5] L'enquête et audition a été initiée le 21 mai 2010 par une visite et inspection des lieux et a été continuée à 10:30 heures le même jour en salle 2.09 du Palais de justice de Longueuil;
- [6] Il s'agit d'une décision unique de l'Administrateur, laquelle comporte dix (10) points, dont les points nos. 1 à 7 ont été reconnus par l'Administrateur et ne considère pas les points nos. 8 à 10;
- [7] La problématique ici réside dans le fait que le point no. 1 (plancher de bois franc) qui a été reconnu par l'Administrateur (une problématique qui est identique au point no. 6 reconnu par l'Administrateur dans une décision du 20 novembre 2010 pour le 404 rue Reims, i.e.: la propriété jumelée à celle des présents Bénéficiaires), et que les Bénéficiaires ayant constaté les travaux faits par l'Entrepreneur au 404, ne désirent pas que ces mêmes travaux soient fait chez eux;
- [8] De façon plus précise, les Bénéficiaires ont achetés leur propriété avec le même plancher pré-verni que son voisin. Il s'agit donc d'un parquet pré-verni qui une fois assemblé entre les lattes de bois se forme un joint en 'V' (contrairement au joint de bois brut (habituellement de meilleure qualité et sans joint en forme de 'V');
- [9] Les Bénéficiaires aiment les lattes de bois pré-verni qui forment des 'V', mais les Bénéficiaires ayant vu les travaux et le produit fini au 406, s'inquiète et désire conserver l'apparence d'un parquet pré-verni, et plus particulièrement, les joints en 'V';

- [10] Les Bénéficiaires sont sensibilisés au fait que ces joints peuvent aisément ne plus être visibles après un sablage, et pour cette raison, requièrent le changement complet de leurs planchers;
- [11] Ici, je dois préciser et rappeler que ma décision doit se limiter à l'application du Règlement et subsidiairement, du Plan de garantie émis par l'Administrateur, conformément à ce Règlement;
- [12] Il ne m'appartient pas dans le présent forum de décider de tout litige qui peut relever de l'application d'autres lois, même si de toute évidence d'autres lois pourraient s'appliquer aux présent litige;
- [13] Ici, l'Administrateur constate certains défauts et enjoint l'Entrepreneur à corriger ces défauts;
- [14] L'Entrepreneur (ou le prestataire de services), a le libre choix des moyens d'exécution et il n'existe entre ce dernier et l'Administrateur et les Bénéficiaires, aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction, par défaut, appartient à l'Entrepreneur (in fine article 2099 du Code civil du Québec), sujet à l'obligation de résultat de ce dernier;
- [15] Si, une fois les travaux terminés, les Bénéficiaires sont insatisfaits, pour quelque raison que ce soit du produit fini, ils devront s'enquérir de la possible intervention de l'Administrateur du Plan et à défaut, porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, toujours sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile;
- [16] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et puisque les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur leur réclamation, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'administrateur du Plan de garantie et les Bénéficiaires;
- [17] En conséquence, les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité selon les articles 116 et 123 du Plan de garantie seront partagés entre les Bénéficiaires pour la somme de 50,00 \$ et l'Administrateur du Plan de garantie de l'APCHQ pour la balance du coût du présent arbitrage;

## **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 20 novembre 2009, sous la plume de Michel Hamel, T.P.;

**LE TOUT** avec frais à être départagés à raison de 50,00 \$ par les bénéficiaires et le reliquat à l'Administrateur;

Montréal, le 27 juillet 2010

---

**ME MICHEL A. JEANNIOT**  
Arbitre / Centre Canadien  
d'Arbitrage Commercial