

**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 :  
Le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

---

Entre **Tan Chea Khuong** (ci-après « le Bénéficiaire »)  
Et **9144-7847 Quebec Inc.** (ci-après « l'Entrepreneur »)  
Et **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ Inc.**

N° dossier Garantie : 11-333MC  
N° dossier CCAC : S11-072201-NP

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Alcide Fournier  
Pour les bénéficiaires : M. Tan Chea Khuong  
Pour l'entrepreneur : Thomas Huang  
Pour l'administrateur : Me Manon Cloutier  
Date(s) d'audience : 1<sup>er</sup> novembre 2012  
Lieu d'audience : 4940, rue Orange, Brossard  
Date de la décision : 22 novembre 2011

---

## **Identification des parties**

### Bénéficiaire

Tan Chea Khuong  
4940, rue Orange  
Brossard, Québec  
J4Y 0A7

### Entrepreneur

9144-7847 Quebec Inc.  
3645, rue Loreto  
Brossard, Québec  
J4Y 3G3

### Administrateur de la Garantie

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.  
5930 L.-H. Lafontaine  
Anjou, Québec  
H1M 1S7

## Historique du dossier

29 septembre 2009 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
6 mai 2010 :	Acte de vente
6 mai 2010 :	Déclaration de réception du bâtiment
21 octobre 2010 :	Mise en demeure de l'entrepreneur par le Bénéficiaire
5 novembre 2010 :	Deuxième mise en demeure
22 novembre 2010 :	Avis de 15 jours à l'entrepreneur
25 janvier 2011 :	Réponse de l'entrepreneur à l'avis de 15 jours
14 avril 2011 :	Inspection du bâtiment
30 mai 2011 :	Décision de l'administrateur
21 juillet 2011 :	Demande d'arbitrage
18 août 2011 :	Réception par l'arbitre du cahier de pièces de l'administrateur
28 septembre 2011 :	Convocation des parties à l'arbitrage
1 <sup>er</sup> novembre 2011 :	Visite des lieux et audience
22 novembre 2011 :	Sentence arbitrale

[1] Dans sa demande d'arbitrage, le Bénéficiaire conteste les points 3 à 11 de la décision de l'Administrateur rendue le 30 mai 2011.

[2] Le Bénéficiaire ne conteste pas les points 1 et 2 puisque l'Administrateur lui a donné gain de cause et que l'entrepreneur devra effectuer les travaux de réparation.

[3] À l'audience, le Bénéficiaire informe le tribunal qu'il retire sa contestation des points 10 et 11 puisque l'entrepreneur a effectué les travaux de correction.

#### Armoire pharmacie

[4] En suivant la numérotation de la décision de l'Administrateur, le Bénéficiaire allègue au point 3 qu'une armoire pharmacie aurait dû être installée au dessus de la vanité de la salle de bain principale à l'étage.

[5] Selon les témoignages recueillis, lorsque l'entrepreneur fut prêt à poser la dite armoire, l'épouse du Bénéficiaire l'aurait refusée parce qu'elle désirait un plus grand miroir au dessus de la vanité, ce qui modifiait le modèle de l'armoire en question. Jusqu'à ce jour, les parties n'ont pu s'entendre sur ce point.

[6] Pour l'arbitre soussigné, ce litige autour de l'armoire de pharmacie correspond à un différend contractuel sur lequel il n'a pas juridiction. De plus, comme le soumet l'Administrateur, il s'agit de travaux de parachèvement qui auraient dû être dénoncés lors de la réception du bâtiment et qui ne l'ont pas été.

[7] La décision de l'Administrateur sur ce point est donc maintenue.

#### 4- Mauvaise découpe du plancher

[8] À la jonction du plancher de lattes de bois de la salle à manger et du plancher de carreaux de céramique de la cuisine, on peut constater que le joint de certaines lattes de bois n'est pas parfait avec les carreaux de céramique.

[9] Malgré le fait que cette situation aurait dû être dénoncée lors de la réception du bâtiment, le représentant de l'entrepreneur accepte de poser un scellant de couleur semblable au bois entre les lattes de bois du plancher de la salle à dîner et le plancher de céramique de la cuisine afin de faire disparaître les fissures.

[10] En conséquence, l'arbitre soussigné prend acte de l'engagement de l'entrepreneur.

#### 5- Peinture au plafond de la salle de bain principale

[11] La visite des lieux révèle que la découpe de la peinture au pourtour du plafond de la salle de bain est apparente et est due selon l'Administrateur à un manque de peinture.

[12] Il est mis en preuve que les travaux de peinture ont été réalisés avant la réception de la maison et que cette malfaçon aurait dû être dénoncée lors de la signature du formulaire de réception, ce qui n'a pas été fait.

[13] Compte tenu de la preuve faite et du règlement, l'arbitre soussigné ne peut modifier la décision de l'Administrateur sur ce point.

#### 6- Peinture au mur extérieur avant de la chambre principale

[14] À la visite des lieux et à l'audience, l'arbitre soussigné a pu constater que les joints de plâtre à la chambre des maîtres des deux côtés de la fenêtre en « Bay window » étaient éclatés.

[15] M. Lalancette, inspecteur-conciliateur qui a rendu la décision pour l'Administrateur, après vérification des photographies prises lors de son inspection du 14 avril 2011, admet qu'il y a eu confusion avec un autre point de la réclamation,

et qu'il aurait dû faire droit à la réclamation du Bénéficiaire puisqu'il n'est pas possible de dire si ce dommage existait avant la livraison de la maison.

[16] Bien qu'il eût accepté de le faire, l'Administrateur n'a pas le pouvoir de modifier sa propre décision et en conséquence, l'arbitre soussigné fait droit à la demande du Bénéficiaire et l'entrepreneur devra refaire les joints de chaque côté de la fenêtre en « Bay Window » de la chambre des maîtres et il devra remettre les lieux tel qu'ils sont actuellement, c'est-à-dire refaire la peinture des joints après les travaux selon les règles de l'art.

#### 7- Bosse au plancher de la chambre des maîtres

[17] Le Bénéficiaire mentionne que lorsqu'il a pris possession de la maison, plusieurs bosses étaient visibles, lesquelles sont toutefois disparues pour ne laisser que celle à la chambre des maîtres.

[18] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a examiné minutieusement le plancher de la chambre des maîtres, et, à part 2 planches surélevées de moins de 1mm, il n'a pu y déceler aucune bosse.

[19] Faute de preuve du contraire, la décision de l'Administrateur est maintenue sur ce point.

#### 8- Fissuration des lames de bois

[20] Le Bénéficiaire a tenté de démontrer qu'une latte de bois au plancher était fissurée près de la fenêtre gauche de la chambre des maîtres mais à la visite des lieux, à part un léger craquement sans conséquence du plancher, aucune fissure à aucune latte de bois n'a été découverte, de sorte que le tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

## 9- Interstices entre les lames de bois franc

[21] Dans sa réclamation, le Bénéficiaire dénonce le fait qu'à de nombreux endroits des planchers du rez-de-chaussée ou de l'étage, il y a des interstices d'une largeur anormale entre les lattes de bois.

[22] Lors de son inspection du 14 avril 2011, M. Lalancette, l'inspecteur médiateur, avait constaté que les interstices que lui montrait le Bénéficiaire variaient de 0 à moins de 2mm.

[23] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné, malgré un examen attentif de tous les planchers, n'a pu déceler la présence d'interstices anormales entre les lattes du plancher.

[24] À l'audience, l'Administrateur a longuement expliqué au Bénéficiaire qu'un plancher de bois franc réagit constamment : si l'air de la maison est trop sec, les lattes de bois rétrécissent et laissent voir des interstices; si l'air de la maison est humide, les planches absorbent l'humidité, se gonflent et les interstices disparaissent.

[25] Le Bénéficiaire n'ayant pu déterminer la présence d'interstices d'une largeur anormale aux planchers de bois franc, la décision de l'Administrateur est maintenue.

[26] Conformément au règlement sur le plan de garantie, le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point de la réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[27] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, tenu compte du règlement sur le plan de garantie, l'arbitre soussigné

- **prend acte** de l'engagement de l'entrepreneur et lui ordonne de poser un scellant à la jonction du plancher de la salle à manger et celui de la cuisine,

- **maintient** la décision de l'Administrateur concernant les points 5-7-8 et 9,

- **renverse** la décision de l'Administrateur quant au point 6 et ordonne à l'entrepreneur de refaire, selon les règles de l'art, les joints de plâtre des deux côtés de la fenêtre en « Bay Window » de la chambre des maîtres,

- **ordonne** également à l'entrepreneur de réaliser les travaux relatifs aux points 1 et 2 déjà accordés par l'Administrateur,
  
- **accorde** à l'entrepreneur un délai de 3 mois à compter de la présente décision pour s'acquitter de ses obligations,
  
- **condamne** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre



## Bibliographie de l'Administrateur

- Copie du règlement sur le plan de garantie
- Extrait de « L'ABC...des planchers de bois franc et vernis dans le secteur résidentiel »  
Publié par L'APCHQ Inc.
- Extrait du « Guide de performance » de l'APCHQ

## Jurisprudence

- Bragaglia & Amato c. Habitations Beaux Lieux Inc et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
- Ouellette & Weber c. Habitations G. Théberge Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
- Richard Métellus, NadègeGustave & Georges Junior Gustave c. Les Constructeurs Brache-Côté Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.