

# ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

---

Entre

**Louise Larose et Daniel Belisle**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

**Construction Cholette 2005 Inc.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

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

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 159255-1  
N° dossier CCAC : S12-041102-NP

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Louise Larose et Daniel Bélisle
Pour l'entrepreneur :	Normand Pitre
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date(s) d'audience :	11 juillet 2012
Lieux d'audience :	504 de l'Atlantique, Mont St-Hilaire Pavillon Jordi Bonet, Mont St-Hilaire
Date de la décision :	29 août 2012

---

## Historique du dossier

- 23 septembre 2009 : Contrat préliminaire et contrat de garantie
- 25 juin 2010 : Réception de l'unité résidentielle
- 28 juin 2010 : Contrat notarié
- 20 avril 2011 : Lettre de l'Entrepreneur adressée aux Bénéficiaires
- 02 septembre 2011 : Lettre des Bénéficiaires adressée à l'Entrepreneur
- 15 septembre 2011 : Mise en demeure expédiée par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur
- 18 octobre 2011 : Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires
- 21 novembre 2011 : Avis de 15 jours
- 28 novembre 2011 : Réponse de l'Entrepreneur à l'avis de 15 jours
- 9 février 2012 : Inspection du bâtiment
- 20 février 2012 : Décision de l'Administrateur
- 04 avril 2012 : Demande d'arbitrage
- 20 avril 2012 : Nomination de l'Arbitre
- 16 mai 2012 : Convocation des parties à l'audience
- 11 juillet 2012 : Visite des lieux et audience

---

## **Identification complète des parties**

### Bénéficiaires :

Mme Louise Larose  
M. Daniel Bélisle  
504, de l'Atlantique Mont St-Hilaire (Québec)  
J3H 0E8

### Entrepreneur :

Construction Cholette 2005 Inc.  
1430, boulevard St-Martin Ouest  
Bureau 200  
Laval (Québec)  
H7S 1M9

### Administrateur de la Garantie :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

---

[1] Mme Louise Larose et M. Daniel Bélisle sont présents à l'audience tenue le 11 juillet 2012. Ils sont accompagnés de leur fils David Larose-Bélisle, d'un voisin, M. Patrick Caux et de leur expert, M. Stéphane Bossus du Centre d'Expertises Légales en Bâtiments Inc.

[2] L'Entrepreneur, Construction Cholette 2005 Inc., est représenté par M. Normand Pitre, et il est accompagné de M. Jean-Jacques Emard, sous-entrepreneur en installation de recouvrement de planchers.

[3] L'Administrateur de la Garantie est, quant à lui, représenté par Me Luc Séguin, qui est accompagné par M. Yvan Gadbois.

[4] Les Bénéficiaires contestent la décision de l'Administrateur rendue le 20 février 2012 refusant de faire droit à leur réclamation au motif que celle-ci a été présentée tardivement.

[5] En conséquence, l'arbitre soussigné, avant de décider du litige au mérite, doit déterminer si la réclamation des Bénéficiaires est recevable ou non.

[6] La preuve recueillie à l'audience démontre que les Bénéficiaires ont pris possession de leur unité d'habitation le 25 juin 2010.

[7] Quelques jours plus tard, leur fils en visite chez eux, leur a fait remarquer que les planchers de lattes de bois émettaient des bruits de craquement.

[8] Selon Mme Larose, une première rencontre avec l'Entrepreneur a lieu le 7 juillet 2010 pour lui exposer le problème.

---

[9] Le 21 juillet 2010, M. Emard, l'Installateur du plancher, fait une première inspection. Il revient le 7 septembre 2010 mais cette fois, il est accompagné de représentants du fabricant des lattes de plancher.

[10] Selon Mme Larose, M. Emard lui aurait dit d'attendre que le temps passe, que le problème se résorberait de lui-même.

[11] Le 20 avril 2011, l'Entrepreneur avise les Bénéficiaires par écrit que la situation concernant les planchers est normale et invite les Bénéficiaires à lire l'article tiré du site GoMaison.com de l'APCHQ qui affirme qu'il est normal qu'un plancher de bois émette des bruits de craquement.

L'Entrepreneur invite également les Bénéficiaires à communiquer directement avec la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ s'ils ne sont pas satisfaits de la décision.

[12] Toujours selon Mme Larose, M. Emard, le sous-traitant pour les planchers, est revenu faire une inspection le 12 mai 2011 et fait une autre visite fin juin 2011, mais cette fois, il est accompagné de 3 représentants du fabricant.

[13] Le 15 septembre 2011, les Bénéficiaires expédient une mise en demeure à l'Entrepreneur, lui accordant un délai de 10 jours pour corriger la situation sinon il s'exposait à des recours judiciaires.

[14] Une copie de cette mise en demeure est expédiée à l'Administrateur de la Garantie, qui la reçoit le lendemain, soit le 16 septembre 2011.

[15] En résumé, la preuve révèle qu'un problème affectant les planchers de bois de l'unité d'habitation des Bénéficiaires est découvert au tout début du mois de juillet 2010 et est dénoncé à l'Administrateur de la Garantie le 16

---

septembre 2011, soit un délai de plus de 15 mois comme l'affirme la Bénéficiaire dans sa mise en demeure du 15 septembre 2011.

[16] Le règlement sur le plan de garantie prévoit, à son article 27 :

*La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:*

*1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:*

*a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;*

*2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*

*4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

---

*5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

[17] Pour déterminer quel paragraphe de l'article 27 est applicable en l'instance, il faut déterminer si le désordre dont se plaignent les Bénéficiaires peut être considéré comme une malfaçon apparente, une malfaçon non apparente, un vice caché ou un vice de conception.

[18] Dans son rapport d'expertise, M. Stéphane Bossus, du Centre d'Expertises Légales en Bâtiments, affirme qu'il n'y a pas de dommages affectant les surfaces des planchers, qu'il n'y a pas de gondolement, pas d'ondulation ni d'effets de torsion, les arêtes des lattes ne démontrent pas de décrochement verticaux, pas plus que l'embout, etc...

[19] En un mot, il n'y a aucun signe apparent que le plancher va émettre un bruit de craquement si l'on marche dessus.

[20] Pourtant, selon les Bénéficiaires, ces bruits de craquement existent depuis qu'ils ont emménagé dans leur unité d'habitation.

[21] C'est donc le paragraphe 3 de l'article 27 qui trouve son application dans le présent litige.

*La garantie d'un plan...doit couvrir...*

---

*3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception...et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*

[22] À l'audience, les Bénéficiaires ont plaidé que c'est à la demande de l'Entrepreneur qu'ils ont attendu pour déposer une plainte à la Garantie.

[23] Cette affirmation est toutefois contredite par M. Emard, l'Installateur de plancher, qui tout en reconnaissant avoir dit que le désordre se replacerait, n'a jamais demandé aux Bénéficiaires de ne pas déposer de réclamation auprès de la Garantie.

[24] D'ailleurs, dans sa lettre du 20 avril 2011, c'est l'Entrepreneur lui-même qui suggère aux Bénéficiaires de faire appel à la Garantie de l'APCHQ.

[25] Malgré cette invitation, ce n'est que près de 5 mois plus tard que les Bénéficiaires font parvenir à la Garantie une copie d'une mise en demeure adressée à l'Entrepreneur et dans laquelle ils parlent de poursuite judiciaire et non de réclamation en vertu du plan de garantie.

[26] Ce comportement suggère que les Bénéficiaires n'ont pas tenu compte des dispositions du contrat de garantie qu'ils ont signé en même temps que le contrat préliminaire pour l'achat de leur unité d'habitation en septembre 2009.

[27] Finalement, les Bénéficiaires déposent copie d'une sentence arbitrale rendue par Claude Dupuis, ing., le 19 juin 2012, dans l'affaire Adriana Freitas & Marcello S. Silva et Claude Dion Entreprise Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

---

[28] Dans cette affaire, l'Administrateur avait considéré que la demande de réparation de planchers qui craquent avait été présentée hors délai.

[29] Dans ce dossier, l'arbitre a interprété que le dommage était progressif et que le Bénéficiaire en avait réalisé toute la gravité moins de 6 mois avant avoir déposé sa réclamation.

[30] Dans le présent litige, aucune preuve de dommage progressif n'a été faite ; au contraire, il est clairement établi que les craquements sont les mêmes aujourd'hui qu'ils étaient lors de la réception du bâtiment le 25 juin 2010.

[31] En résumé, les désordres dont se plaignent les Bénéficiaires sont assimilables à une malfaçon non apparente qui doit être dénoncée dans la première année de la garantie, et ce, dans les 6 mois de sa découverte.

[32] Les Bénéficiaires réclament le remboursement des frais d'expertise, soit 1437.19 \$ pour l'inspection et le rapport et 661.11 \$ pour le témoignage de l'expert à l'arbitrage.

[33] L'article 124 du règlement sur le plan de garantie énonce :

*L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

*Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.*

---

[34] Or, dans le présent litige, les Bénéficiaires n'ont pas gain de cause de sorte que l'arbitre soussigné ne peut ordonner le remboursement des frais d'expertises.

[35] Conformément à l'article 122, et compte tenu des vacances de la construction, les parties ont consenti à ce que l'arbitre rende sa sentence arbitrale en dehors du délai prévu au règlement.

[36] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du règlement prévoit que si le Bénéficiaire n'a gain de cause sur aucun des points de sa réclamation, l'arbitre départage les coûts entre celui-ci et l'Administrateur de la Garantie.

[37] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que le Bénéficiaire doit assumer, à titre de frais d'arbitrage, une somme équivalente aux frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[38] Après avoir examiné la preuve, le règlement et la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

-MAINTIENT la décision de l'Administrateur,

-CONDAMNE les Bénéficiaires à payer 100.00 \$ à titre de frais d'arbitrage,

-CONDAMNE l'Administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

---

Alcide Fournier  
Arbitre

---

## Jurisprudence

### A- citée par l'Administrateur

- 1) Ana Cabaco & Joao Cabaco c. Les Constructions Guy Gagnon Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.  
CCAC S07-113001-NP
- 2) Cécile Roy et Jean-François Bachand c. Les Entreprises Lachance Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.  
Soreconi 113105001

### B- citée par les Bénéficiaires

Adriana Freitas & Marcelo S. Silva c. Claude Dion Entreprise Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.  
Gamm : 2012-04-002