

**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 Martin Demers**  
(ci-après « la Bénéficiaire »)

Et

**Les Industries Bonneville Ltée**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

**La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.**  
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 167752-1  
N° dossier CCAC : S12-070903- NP

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Mme Manon Demers
Pour l'entrepreneur :	M. Mario Lamarche
Pour l'administrateur :	Me Stéphane Paquette
Date(s) d'audience :	14 décembre 2012
Lieu d'audience :	89, rang St-Georges, St-Liboire, Québec
Date de la décision :	10 février 2013

---

## *Identification des parties*

### Bénéficiaires :

Louise Martin Demers  
89, rang St-Georges  
St-Liboire (Québec)  
J0H 1R0

### Entrepreneur :

Les Industries Bonneville Ltée  
601, rue de l'Industrie  
Beloeil (Québec)  
J3G 4S5

### Administrateur :

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

## Historique du dossier

27 décembre 2007 :	Contrat préliminaire
15 mai 2009 :	Contrat de vente
17 septembre 2009 :	Bon de livraison et formulaire de réception
31 janvier 2012 :	Réclamation de la bénéficiaire
18 mai 2012 :	Inspection de l'immeuble faite par l'Administrateur
11 juin 2012 :	Décision de l'Administrateur
20 juillet 2012 :	Nomination de l'arbitre
20 septembre 2012 :	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
23 octobre 2012 :	Convocation des parties à l'arbitrage
14 décembre 2012 :	Visite des lieux et audience
10 février 2013 :	Sentence arbitrale

[1] À l'audience, les personnes suivantes sont présentes :

- Mme Louise Martin Demers et Manon Demers, fille de la Bénéficiaire,
- Les Industries Bonneville Ltée sont représentées par M. Mario Lamarche,
- L'Administrateur de la Garantie est représenté par Me Stéphane Paquette, qui est accompagné de M. Jean-Claude Fillion.

[2] La Bénéficiaire conteste les points 2-3-4-5-6-7-8-9 et 10 de la décision rendue par l'Administrateur le 11 juin 2012 et le Tribunal d'arbitrage analysera ces points à la suite l'un de l'autre et rendra sa décision sur chacun de ceux-ci.

[3] Toujours pour éviter les répétitions, le Tribunal d'arbitrage rend sa décision en vertu du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ( B1.1, r 3 décret 841-98 du 17 juin 1998 et suivants) et applique les règles de preuve généralement applicables devant tout tribunal.

[4] Une des règles les plus importantes veut que, devant un tribunal, le demandeur doit établir le bien-fondé de sa demande; en d'autres termes, il a le fardeau de prouver qu'il a raison.

[5] D'ailleurs, l'article 2803 du Code civil précise : « celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. »

[6] La jurisprudence est constante à cet égard et pour ne citer que quelques décisions :

- Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood du Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc du 6 mai 2009. L'arbitre, Me Michel Jeannot, écrit :

[36] *Je tiens de plus à préciser que dans le cas qui nous concerne, les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre; sans que ce fardeau ne soit indu, ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie.*

- Johanne Robertson & Adrien Desmeules c. Modulex International Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ. Inc., 21 septembre 2012. Me Roland –Yves Gagné, arbitre, écrit :

*[23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol;*

- Abdellatif Bensari & Nadia Bouzid c. Les Constructions MC et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc., 26 novembre 2010. L'arbitre, Me Roland -Yves Gagné écrit :

*[28] Puisque les Bénéficiaires sont en demande, ils ont le fardeau de la preuve, ce qui signifie, pour le moins, l'obligation de convaincre le tribunal sur la base de la prépondérance des probabilités.*

*[29] Le Bénéficiaire a choisi de ne présenter aucun témoignage d'expert. Bien qu'il n'ait pas l'obligation de présenter des témoignages experts, le Bénéficiaire s'est surtout contenté d'invoquer des hypothèses, sans apporter les éléments de preuve qui puissent convaincre le tribunal, fardeau qu'il lui appartient.*

[7] Finalement, la jurisprudence établit que la décision de l'arbitre ne peut être fondée sur des hypothèses ou des appréhensions.

#### Point 2 : Bruits en provenance de la route

[8] La représentante de la Bénéficiaire explique que les bruits en provenance de la route empêchent sa mère de bien dormir.

[9] Ces bruits sont particulièrement forts dans la chambre des maîtres.

[10] À la visite des lieux, le Tribunal est resté plusieurs minutes en silence dans la chambre des maîtres, et, malgré le passage de véhicules lourds et d'automobile sur la route en face de la maison, il n'a pas été possible de constater des bruits anormalement élevés.

[11] En l'absence de preuve convaincante, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

### Point 3 : Déformation du revêtement de « Canixel »

[12] La Bénéficiaire déclare avoir remarqué, dès mars 2010, un gondolement au mur arrière de la maison.

[13] Bien que l'Entrepreneur eût refait le mur arrière, la Bénéficiaire mentionne qu'il a négligé de fixer les moulures de finition de jointement aux planches de « Canixel ».

[14] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que quelques moulures de jointement se détachent et doivent être remises en place pour assurer l'étanchéité.

[15] L'Entrepreneur devra donc intervenir de nouveau pour s'assurer que les moulures de finition du « Canixel » soient solidement fixées afin qu'elles ne se détachent pas à nouveau.

### Point 4 : Qualité et pose des fenêtres

[16] La représentante de la Bénéficiaire mentionne que les fenêtres qui ont été installées dans la maison de sa mère sont différentes de celles qu'elle a pu voir dans les maisons modèles de l'Entrepreneur à Beloeil ou à Gatineau.

[17] Elle demande à l'Entrepreneur de lui fournir la marque ainsi que les numéros des fenêtres pour qu'elle soit en mesure d'en vérifier la qualité.

[18] Le représentant de l'Entrepreneur affirme que les Industries Bonneville vend et installe des fenêtres de même qualité dans ses projets de construction. Il consent cependant à donner à la représentante de la Bénéficiaire la marque et le numéro des fenêtres.

[19] L'arbitre soussigné a accordé à la représentante de la Bénéficiaire un délai jusqu'au 31 janvier 2013 pour fournir une information additionnelle.

[20] Au moment d'écrire la sentence arbitrale en février 2013, aucune preuve additionnelle n'a été fournie de sorte que le Tribunal d'arbitrage maintient la décision de l'Administrateur.

#### Point 5 : Isolation des murs extérieurs

[21] La représentante de la Bénéficiaire affirme que dès le premier hiver, ils ont été en mesure de constater que la température était très froide à l'intérieur du bâtiment et que pour être confortable à l'intérieur, ils doivent positionner le thermostat à 25 degrés celsius.

[22] La représentante de la Bénéficiaire affirme avoir rempli le questionnaire « Comparez-vous » d'Hydro-Québec et que les résultats démontrent que la maison de la Bénéficiaire consomme davantage d'Électricité que la moyenne du groupe de comparaison et que sa résidence est classée énergivore.

[23] Dans le même document, Hydro-Québec indique dans les conseils pour réduire le coût de l'électricité pour le chauffage :

*Abaisser la température -*

*Si vous visez les économies d'énergie tout autant que le confort, réglez vos thermostats à 20°C (68°F) ou moins lorsque vous êtes à la maison et à 17°C (63°F) lorsque vous sortez ou lorsque vous allez vous coucher.*

[24] Or, la représentante de la Bénéficiaire affirme durant l'audience que les thermostats sont réglés à 25°C.

[25] Cette preuve contradictoire ne suffit pas à convaincre le Tribunal que les murs extérieurs sont mal isolés, d'autant plus qu'aucune preuve concrète n'a été faite relativement à l'isolation elle-même des murs extérieurs.

[26] La Bénéficiaire, par le biais de sa représentante, ne s'est pas acquitté du fardeau de preuve qui lui incombait de sorte que la décision de l'Administrateur est maintenue.

#### Point 6 : Infiltration d'air froid par la porte avant

[27] La représentante de la Bénéficiaire explique avoir ressenti dès le premier hiver (2009-2010), une infiltration d'air froid en provenance de la porte d'entrée avant.

[28] Il a été mis en preuve que la porte avant a été démontée et réinstallée en octobre 2010, ce que la représentante de la Bénéficiaire reconnaît.

[29] La représentante de la Bénéficiaire admet que la porte fonctionne bien depuis ce temps mais que le coupe-froid n'est pas très esthétique.

[30] Aucune preuve n'a été faite quant au mauvais fonctionnement de la porte et du coupe-froid de sorte que le Tribunal n'a d'autre choix que de maintenir la décision de l'Administrateur.

#### Point 7 : Installation du plancher flottant

[31] La représentante de la Bénéficiaire explique avoir dû compléter les travaux de finition du plancher flottant et de l'escalier et, en conséquence, elle réclame la somme de 400.00 \$ qu'elle a dû déboursier pour ce faire.

[32] M. Lamarche des Industries Bonneville explique que l'installation du plancher flottant ne fait pas partie du contrat de vente de la maison.

[33] Selon les documents fournis, la Bénéficiaire a signé un contrat directement avec une firme spécialisée en la matière, pour la somme de 1862.43 \$.

[34] Selon la preuve faite à l'audience, le Tribunal constate qu'il n'y a pas de lien juridique entre la Bénéficiaire et les Industries Bonneville pour ce qui concerne la pose du plancher flottant et, en conséquence, la décision de l'Administrateur est maintenue.

#### Point 8 : Échangeur d'air mal positionné au sous-sol

[35] La représentante de la Bénéficiaire soumet qu'elle n'a pas été informée par les Industries Bonneville du positionnement de l'échangeur d'air au sous-sol et que, si elle l'avait été en temps utile, elle aurait demandé que l'échangeur d'air soit installé dans la partie non finie du sous-sol.

[36] M. Lamarche, des Industries Bonneville, à l'aide de plans de la maison, (P.5A et 3A) signés par la Bénéficiaire le 6 août 2009, établit que l'Échangeur d'air est situé à l'endroit prévu à ce moment.

[37] La finition partielle du sous-sol a été faite après cette date par la Bénéficiaire elle-même, et ce n'est qu'à ce moment que les Industries Bonneville ont été informées de la demande des Bénéficiaires et non lors de l'inspection pré-réception.



[38] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a été informé qu'il n'y a aucune plainte quant à la qualité ou au fonctionnement de l'échangeur d'air.

[39] Quant au positionnement dudit appareil, il est à l'endroit désigné aux plans signés par la Bénéficiaire.

[40] Même s'il apparaît plus logique que l'échangeur d'air soit situé dans la partie non finie du sous-sol où sont situés les autres appareils techniques de la maison ( chauffe-eau, appareils pour l'eau, etc...) cette partie non finie du sous-sol a été faite par les Bénéficiaires après la réception de la maison.

[41] En conséquence, l'arbitre soussigné constate qu'il s'agit d'une dispute contractuelle entre les parties sur laquelle il n'a pas juridiction et ne peut réviser la décision de l'Administrateur.

Point 9 : Revêtement de « Canixel » au mur de la maison à l'intérieur du garage.

[42] La représentante de la Bénéficiaire demande à être dédommagée financièrement pour avoir dû faire finir le mur de la maison à l'intérieur du garage avec les mêmes matériaux (Canixel) que les autres murs extérieurs de la maison.

[43] M. Lamarche des Industries Bonneville affirme que la construction d'un garage n'était pas prévue au contrat original de vente de la maison.

[44] Il dépose cependant un addendum au contrat prévoyant la construction du garage qui précise que l'électricité et le gyproc ( pour la finition des murs intérieurs) sont à la charge du client.

[45] À l'évidence, il s'agit d'une autre mésentente contractuelle sur laquelle l'arbitre soussigné n'a pas juridiction et sur laquelle il ne peut intervenir.

Point 10 : Boîte au plafond entre le garage et la maison au dessus de la porte

[46] La représentante de la Bénéficiaire indique avoir constaté dès la prise de possession que le plafond qu'elle décrit comme une boîte (alcôve) n'est pas tel qu'elle avait vu à d'autres maisons modèles des Industries Bonneville à Beloeil ou à Gatineau.

[47] Elle explique qu'elle souhaiterait que le plafond du garage soit à la même hauteur que le plafond du rez-de-chaussée de la maison.

[48] À l'examen des plans déposés en preuve, et signés par la Bénéficiaire, il appert très clairement que toute la structure du garage est située plus basse de quelques pieds que toute la structure du rez-de-chaussée de la maison et qu'à l'évidence, le plafond de la maison et celui du garage ne peuvent être au même niveau.

[49] À l'évidence, il s'agit d'une autre mésentente contractuelle sur laquelle le Tribunal d'arbitrage n'a pas juridiction et, en conséquence, ne peut modifier la décision de l'Administrateur.

[50] Selon le règlement sur le plan de garantie, si le Bénéficiaire a gain de cause sur au moins un point de sa réclamation, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[51] Après analyse de la preuve, entendu les témoignages, analysé la jurisprudence et tenu compte des dispositions du règlement sur le plan de garantie, l'arbitre soussigné :

- REJETTE les demandes de la Bénéficiaire concernant les points 2, 4,5,6,7,8,9 et 10 de sa réclamation,
- MODIFIE la décision de l'Administrateur concernant le point 3 et ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux décrits à la présente décision.
- CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

---

Alcide Fournier, BA.LLL  
Arbitre

## **Jurisprudence citée par le procureur de l'Administrateur**

-Prevois Guerrier & Iselane Alexandre c. Les Habitations Innovatel (2007) Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc., 1<sup>er</sup> novembre 2010. Guy Pelletier, arbitre.

-Cécile Joubert & Guy Perreault c. Immeubles Beaumont Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc., 12 décembre 2005. Alcide Fournier, arbitre.

-Sandra Hermann & Daniel Paquette c. Les Habitations F. Gaudreault Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc., 1<sup>er</sup> décembre 2006. Alcide Fournier, arbitre.

-Louise Olivier c. Construction André Richard Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc., 18 septembre 2007. Alcide Fournier, arbitre.

-Hélène Lapointe & Marc Di Vincenzo c. A à Z Construction-Rénovation Inc. et la Garantie Maîtres Bâtitseurs Inc., 4 novembre 2010. Claude Dupuis, arbitre.

-Abdellatif Bensari & Nadia Bouzid c. Les Constructions M.C. et la Garantie Qualité Habitation Inc., 26 novembre 2010. Me Roland-Yves gagné, arbitre.

-Esmaelzadeh Danesh c. Solico Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc., 5 mai 2008. Me Philippe Ewart, arbitre.

-Filomena Stante & Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc., 2 juillet 2009. Me Michel A. Jeannot, arbitre.

-Johanne Robertson & Adrien Desmeules c. Modulex International Inc. et la Garantie de l'APCHQ INC., 21 septembre 2012. Me Roland-Yves Gagné, arbitre.