

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

GARANTIE

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

---

Organisme d'arbitrage autorisé par la  
Régie du bâtiment : Le Groupe d'arbitrage  
et de médiation sur mesure (GAMM)

---

**WALDEMAR BACZKOWSKI  
et  
HELENA BACZKOWSKA,**

bénéficiaires;

-

et -

**DÉVELOPPEMENT LES TERRASSES  
DE L'ÎLE INC.,**

entrepreneur;

-

et -

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

administrateur.

---

**M. Claude Dupuis, ing., arbitre**

Audience tenue à Montréal le 13 mai 2004  
Sentence rendue le 9 juin 2004

## I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de M. Baczkowski et M<sup>me</sup> Baczkowska.

[2] Ces derniers étaient présents lors de l'audience; l'entrepreneur était représenté par M<sup>e</sup> Martine Brodeur, tandis que l'administrateur était représenté par M<sup>e</sup> Sonia Beauchamp.

[3] En plus des bénéficiaires, deux autres témoins furent entendus, soit M. Mario Dargis, entrepreneur, et M. Jocelyn Dubuc, conciliateur.

[4] Lors de l'audience, il y eut visite des lieux.

[5] Pour appuyer sa position, l'administrateur a déposé les documents suivants :

👉 *Mélissa Roberge et Dominic Jalbert c. La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ inc. -et- Construction Rouillard inc.*, décision du 15 décembre 2003 de l'arbitre Jean Royer.

👉 *Joanne Beaulieu et Yves Gosselin -et- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. -et- Les maisons Juteau*, décision du 24 avril 2003 de l'arbitre Bernard Lefebvre.

👉 *Sylvana D'Amico et Mario Graziano c. Gilles Voyer Ltée -et- La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, décision du 14 mai 2003 de l'arbitre Daniel Lavery.

👉 Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., [s. d.], p. 119-129.

[6] À la suite d'une demande de réclamation des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 20 octobre 2003, a déposé son rapport d'inspection comportant 41 points.

[7] La demande d'arbitrage conteste les points 8 à 41 du rapport précité.

## II : DÉCISION ET MOTIFS

Point 8 : Mur de soutènement à gauche de la porte de garage/Inclinaison et absence de membrane

Point 9 : Absence d'asphalte dans l'entrée d'auto

Point 10 : Valve d'entrée d'eau principale à l'extérieur

[8] Lors de la visite des lieux, le soussigné a noté que le mur de soutènement à gauche de la porte de garage n'était pas attaché au bâtiment.

[9] Ce mur ainsi que le pavage du stationnement constituent deux points non couverts par le plan, tel que stipulé à l'article 12.9° :

**12.** Sont exclus de la garantie:

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[10] Relativement à la valve d'entrée d'eau, contrairement à la position de l'administrateur, le soussigné est d'avis que cet élément est couvert par le plan, étant donné que cette valve est attachée au bâtiment par tuyauterie et qu'elle constitue un élément essentiel à l'alimentation en eau potable de la propriété.

[11] Toutefois, lors de la visite, aucune malfaçon n'a été constatée.

[12] Ainsi, les réclamations concernant le mur de soutènement, l'absence d'asphalte et la valve d'entrée d'eau sont REJETÉES.

Point 11 : Documents de garantie pour la fourniture

[13] Lors de l'audience, il y a eu entente à l'effet que l'entrepreneur procurerait aux bénéficiaires les documents requis relativement à la garantie de la fourniture.

Point 12 : Joint de parquetterie légèrement ouvert à la chambre principale

Point 13 : Coupe-bise plissé autour d'une fenêtre à la chambre principale

Point 14 : Nivellement du plancher de l'étage

Point 15 : Très légères imperfections au plancher de céramique de la cuisine

[14] Lors de la visite des lieux, aucune malfaçon n'a été démontrée pour le joint de parquetterie à la chambre principale.

[15] En cours d'audience, il y eut entente à l'effet que l'entrepreneur exécuterait les réparations nécessaires pour ce qui concerne le coupe-bise plissé autour d'une fenêtre à la chambre principale.

[16] En ce qui a trait au nivellement du plancher de l'étage et à la légère imperfection au plancher de céramique de la cuisine, il est vrai que ces deux points n'ont pas été dénoncés à l'intérieur de la première année suivant la réception du bâtiment.

[17] Or, la dénivellation du plancher ne peut être considérée comme un vice caché au sens des articles 1726 et 2103 du Code civil du Québec.

[18] Quant à la tuile un peu surélevée au plancher de la cuisine, le soussigné, après visite des lieux, considère que cette imperfection aurait dû être dénoncée tout au moins dans l'année suivant la réception du bâtiment, puisqu'à l'usage, les bénéficiaires se devaient d'en constater l'existence.

[19] Pour ces motifs, les réclamations concernant le joint de parquetterie, le nivellement du plancher de l'étage ainsi que le plancher de céramique de la cuisine sont REJETÉES.

Point 16 : Finition de l'escalier de béton extérieur

[20] Lors de la visite des lieux, le soussigné n'a constaté aucune malfaçon relativement à la finition de cet escalier, finition qui était par ailleurs en tous points semblable à celle des escaliers des unités adjacentes.

[21] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 17 : Absence de peinture sur les linteaux d'acier

[22] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation à ce sujet.

Point 18 : Joints de gypse légèrement apparents au plafond du salon

[23] Cet élément a été dénoncé par les bénéficiaires dans le délai prescrit par le plan.

[24] La visite des lieux a permis de constater que les joints de gypse apparaissent très clairement, et ce, à la largeur du plafond du salon; il semble évident que ces joints ne sont pas conformes aux règles de l'art.

[25] Cet élément de la réclamation est donc ACCEPTÉ.

Point 19 : Joints des moulures de finition au périmètre du plafond du salon

[26] En accord avec l'administrateur sur ce point, le soussigné estime que les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de démontrer la présence de malfaçon à ce sujet.

[27] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 20 : Réparation légèrement apparente sur une marche d'escalier intérieur

[28] Selon les bénéficiaires, la réparation de cette marche par l'entrepreneur a été rendue nécessaire à la suite d'une brûlure de cigarette causée par un ouvrier.

[29] La visite des lieux a permis de constater que l'apparence de la surface ayant fait l'objet de la réparation est complètement différente du reste de la marche ainsi que des autres marches.

[30] Il s'agit d'une malfaçon dénoncée dans les délais, et cet élément de la réclamation est ACCEPTÉ.

Point 21 : Légers interstices à quelques endroits entre les différentes composantes de l'escalier intérieur

[31] Lors de la visite des lieux, aucune malfaçon n'a pu être démontrée par les bénéficiaires.

[32] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 22 : Qualité du vernis des mains courantes de l'escalier intérieur

[33] La visite des lieux a démontré que les diverses sections des rampes n'avaient pas la même apparence; cette situation, dans le cas d'une maison neuve, n'est pas conforme aux règles de l'art.

[34] Cet élément de la réclamation est donc ACCEPTÉ.

Point 23 : Aspect général de la peinture au plafond de la chambre secondaire

[35] Tel que mentionné par l'administrateur, cet aspect n'a pas été dénoncé au moment de la réception, tel que prescrit par l'article 10.2° du plan. Par ailleurs, lors de la visite des lieux, le travail est apparu acceptable.

[36] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 24 : Porte de garage tachée et bosselée

Point 25 : Moulure de vinyle cassée sur le côté droit de la porte de garage

[37] Ces dommages très apparents n'ont pas été dénoncés lors de la réception du bâtiment. Si ces dommages sont survenus après la réception du bâtiment, on ne peut en imputer la responsabilité à l'entrepreneur.

[38] Ces deux éléments de la réclamation sont donc REJETÉS.

Point 26 : Plancher de bois franc légèrement égratigné à quelques endroits

[39] La visite des lieux n'a démontré une irrégularité importante (perforation) qu'à un seul endroit du plancher, soit le long du mur est du salon, mais il s'agit là du résultat du comportement normal des matériaux (éclatement d'un noeud).

[40] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 27 : Plinthe électrique légèrement endommagée à la salle d'eau

[41] La visite des lieux n'a permis de démontrer aucune malfaçon relativement à l'installation de cette plinthe.

[42] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 28 : Joints de gypse apparents au plafond de la cage d'escalier

Point 29 : Mur croche près de la douche au sous-sol

Point 30 : Emplacement de la salle de bain et de la salle de lavage au sous-sol

Point 31 : Finition de la chambre à fournaise

[43] Ces quatre éléments n'ont pas été dénoncés lors de la réception du bâtiment.

[44] Or, les malfaçons relatives aux joints de gypse et au mur près de la douche sautent immédiatement aux yeux. Il en est de même en ce qui concerne la chambre à fournaise où la finition, à moins d'une demande spéciale au contrat, est usuellement en panneaux de gypse non peints.

[45] Toutefois, la garantie du plan (article 10.2°) ne couvre que les malfaçons apparentes dénoncées par écrit au moment de la réception.

[46] Pour ce qui est du point 30, il existe une preuve prépondérante à l'effet que l'emplacement de la salle de bain et de la salle de lavage au sous-sol est conforme aux plans de construction.

[47] Pour les motifs ci-devant énoncés, ces quatre éléments de la réclamation sont REJETÉS.

Point 32 : Vérification des bardeaux d'asphalte sur le toit

[48] Compte tenu qu'aucune preuve de dommage n'a été faite et qu'il n'existe aucune infiltration d'eau dans la propriété résultant d'un défaut de la toiture, cet élément de la réclamation est REJETÉ.

Point 33 : Fuite d'eau sous l'évier de la cuisine

Point 34 : Fuite d'eau sous le lavabo de la salle de bain principale

[49] Aucune fuite d'eau n'ayant été constatée, et les bénéficiaires n'ayant pu faire la preuve de l'existence de telles fuites, ces deux éléments de la réclamation sont REJETÉS.

Point 35 : Plancher de bois franc

[50] Le plancher actuel est en merisier. Les bénéficiaires, sans preuve suffisante à l'appui, prétendent avoir acheté un plancher de hêtre, de bonne qualité. La preuve a démontré que le plancher installé est de qualité égale, sinon supérieure au hêtre. Même si la mésentente était contractuelle, ce qui n'a pas été prouvé, le soussigné ne pourrait intervenir, puisqu'il ne s'agit pas d'une malfaçon portant atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[51] Pour ces motifs, cet élément de la réclamation est REJETÉ.

Point 36 : Pression d'eau de la douche

[52] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation relativement à cet élément.

Point 37 : Barreaux des garde-corps de l'escalier intérieur

[53] Ces barreaux ont été vernis, alors que les bénéficiaires prétendent qu'ils devaient être laissés au bois naturel en vertu d'une entente contractuelle.

[54] En cours d'enquête, les bénéficiaires n'ont pu démontrer qu'une telle entente existait.

[55] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 38 : Absence de quart de rond au périmètre du tapis au sous-sol

[56] Puisqu'il n'existe aucune preuve que ces travaux n'ont pas été effectués selon les règles de l'art, cet élément de la réclamation est REJETÉ.

Point 39 : Localisation des fils du système d'alarme

[57] Il existe une preuve prépondérante à l'effet que ces travaux ont été effectués correctement, sans porter atteinte à l'utilisation ultérieure du système d'alarme.

[58] Cet élément de la réclamation est donc REJETÉ.

Point 40 : Nettoyage des conduits de ventilation

Point 41 : Construction du patio

[59] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation concernant ces deux éléments.

**Contexte particulier**

[60] Nous sommes en présence d'un contexte particulier où le lien de confiance entre les bénéficiaires et l'entrepreneur semble fragile. Pour certains éléments de la réclamation, les bénéficiaires ne s'entendaient pas sur les remèdes souhaités, ce qui a donné lieu à au moins une discussion plutôt disgracieuse entre eux.

[61] Compte tenu de ce qui précède, le dispositif de cette sentence fera en sorte de limiter l'intervention de l'entrepreneur afin de clore ce dossier sur une note harmonieuse.

**Dispositif**

[62] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur

- ☞ de procurer aux bénéficiaires les documents de garantie pour la fournaise;
- ☞ de procéder à la réparation du coupe-bise plissé autour d'une fenêtre à la chambre principale;
- ☞ de verser aux bénéficiaires la somme de trois cent cinquante dollars (350,00 \$) à titre de compensation pour les malfaçons relatives aux joints de gypse apparents au plafond du salon, à la marche d'escalier intérieur ainsi qu'au vernis des mains courantes de l'escalier intérieur.

[63] L'arbitre accorde à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la date des présentes pour se conformer à cette décision.

[64] Conséquemment, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

**SENTENCE** rendue à Beloeil, ce 9<sup>e</sup> jour de juin 2004.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre