

**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 Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**Beata Grzybos-Bania**

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

**4121040 Canada inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 053879 plainte 2

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour la bénéficiaire :	M. Walker Bania
Pour l'entrepreneur :	M. Noé Kerassinis
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Véronique Racicot
Date d'audience :	28 février 2005
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	29 mars 2005

## **I : INTRODUCTION**

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de la bénéficiaire.

[2] À la suite d'une demande de réclamation de la bénéficiaire, l'administrateur, en date du 30 septembre 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 15 points.

[3] Insatisfaite de la décision de l'administrateur relativement aux points suivants dudit rapport, la bénéficiaire a demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage :

B Point 4 : plâtrage et peinture à compléter sur le muret près de la porte de service du garage

B Point 5 : absence de ventilateur à la salle de bain de l'étage

B Point 6 : poignées des fenêtres à manivelle absentes

B Point 7 : moustiquaires des fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage absentes

B Point 8 : plaquettes murales des prises téléphoniques absentes

B Point 9 : portes intérieures à peindre

B Point 10 : pose du cadrage de la porte d'accès menant au garage à compléter

B Point 11 : prise électrique extérieure à installer

B Point 12 : trappe d'accès au grenier à installer dans le garage

B Point 13 : blocs de bois installés lors de la mise en place du béton aux fenêtres du sous-sol à retirer

B Point 14 : absence de luminaire au corridor de l'escalier menant à l'étage

[4] Dans son rapport, l'administrateur rejette cette réclamation, arguant que :

[...] nous sommes en présence de **travaux de parachèvement** qui, contrairement aux exigences de **l'article 3.1** du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment.

[5] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

B M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur

B M. Elias Kerassinis, entrepreneur

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

[6] L'administrateur refuse la présente demande de la bénéficiaire en se référant à l'article 3.1 du contrat de garantie, ou encore l'article 10.1 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lequel se lit comme suit :

**10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;

[7] La visite des lieux a tout à fait convaincu le soussigné que les éléments faisant l'objet de la réclamation de la bénéficiaire, à une exception près, sont des éléments de parachèvement des travaux et non pas des vices ou malfaçons.

[8] En d'autres termes, il s'agit de travaux non complétés (absence de ventilateur, de quincaillerie et de luminaire, peinture à compléter, prise électrique manquante, etc.) par l'entrepreneur au moment de la prise de possession par la bénéficiaire.

[9] Cet état était visible à l'oeil nu et ne nécessitait pas l'embauche d'un expert pour en faire la constatation.

[10] Or, ces éléments de parachèvement n'ont pas été dénoncés par la bénéficiaire au moment de la réception, tel que l'exige le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[11] Si l'on considère que le moment de réception doit être établi en fonction de l'offre d'achat datée du 12 mai 2003, on se rend compte que les points soumis au présent arbitrage n'apparaissent pas sur la liste des travaux à être complétés par l'entrepreneur qui y est annexée; d'ailleurs, cette liste a fait l'objet d'une plainte antérieure (plainte 1) de la part de la bénéficiaire, laquelle n'a pas donné lieu à une demande d'arbitrage.

[12] Si l'on estime que le moment de réception doit plutôt être établi en fonction de l'acte de vente daté du 16 juillet 2003, on constate que celui-ci stipule que l'acquéreur s'oblige à prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et qu'il n'est point accompagné d'une liste de travaux à être complétés par l'entrepreneur.

[13] Considérant que l'article 10 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est impératif et que la dénonciation n'a pas été faite par la bénéficiaire au moment qui y est stipulé, le tribunal rejette la réclamation de cette dernière, sauf en ce qui a trait au point 10.

[14] En effet, lors de la visite des lieux, le soussigné a pu constater, grâce à la vigilance de l'inspecteur-conciliateur, M. Michel Hamel, que le cadre horizontal (supérieur) de la porte d'accès menant au garage, non installé et déposé sur le sol, n'était pas conforme au niveau de sa longueur; selon le soussigné, il s'agit là d'une malfaçon non apparente au moment de la réception et dénoncée dans les délais prescrits.

[15] Le tribunal ordonne donc à l'entrepreneur de payer à la bénéficiaire un montant compensatoire de cinquante dollars (50,00 \$) pour la réfection de cet élément, et ce, dans les quarante-cinq (45) jours de la présente.

### **Résumé**

[16] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

REJETTE la présente réclamation de la bénéficiaire, sauf en ce qui a trait au point 10; et

ORDONNE à l'entrepreneur de payer à la bénéficiaire un montant compensatoire de cinquante dollars (50,00 \$) dans les quarante-cinq (45) jours de la présente.

[17] Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 29 mars 2005.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]