

**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 :

**Jeannine Vacca Gaudreau**

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

**Les Constructions Tradition inc. (faillie)**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 112877-1  
N° dossier GAMM : 2006-09-030

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour la bénéficiaire :	M <sup>me</sup> Lucie Vacca
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Stéphane Paquette
Date d'audience :	16 mai 2007
Lieu d'audience :	Saint-Constant
Date de la sentence :	8 juin 2007

## **I : INTRODUCTION**

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

[2] Faisant suite à une réclamation de la part de la bénéficiaire auprès de l'administrateur, ce dernier, en date du 6 novembre 2006, a émis son rapport de décision comportant 22 points.

[3] Insatisfaite de certaines conclusions de ce rapport, la bénéficiaire a soumis au GAMM une demande d'arbitrage relativement aux éléments suivants :

- Crépi fissuré
- Fissure à la fondation et fissure à la dalle de béton de l'entrée au sous-sol
- Ajustement de portes
- Infiltration d'eau par le cadrage de la fenêtre de la chambre principale – unité 300
- Marches de béton menant au sous-sol
- Coulis qui se désagrège au mur de la cuisine de l'unité 100
- Plancher flottant de l'unité 300
- Chauffage de type « Convectair » de la cuisine – unité 300
- Câblage Vidéotron défectueux

[4] Il s'agit ici d'un bâtiment multifamilial, soit un triplex (unités 100, 200 et 300).

[5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, est intervenu M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur.

[6] Au soutien de son argumentation, le procureur de l'administrateur a soumis les autorités suivantes :

- *Dominique Lapierre et Jean Berthiaume c. Les Habitations Gianni Grilli inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.*, sentence arbitrale rendue le 4 octobre 2006, par Me Alcide Fournier.
- *Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, sentence arbitrale rendue le 18 septembre 2006, par M. Claude Méryneau.
- *Chantal Lachaussée et Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, sentence arbitrale rendue le 15 juin 2006, par Me Alcide Fournier.
- *Michel Gariépy c. Construction J. Thériault Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, sentence arbitrale rendue le 19 mai 2006, par Me Michel Chartier.
- *Adl Chackal et Lina Bardakji c. 9096-2556 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.*, sentence arbitrale rendue le 5 mai 2006, par M. Henri P. Labelle.
- *Mathieu Vézina et Patrick Demers c. La Garantie qualité habitation et Constructions JPH inc.*, sentence arbitrale rendue le 7 avril 2006, par Me Michel A. Jeannot.
- *Dominique Jarelle et Carole Bélanger c. La Garantie qualité habitation et Habitation Avant-Garde*, sentence arbitrale rendue le 1<sup>er</sup> février 2006, par Me Michel A. Jeannot.

- *Michel Jodoin c. 9031-6837 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, sentence arbitrale rendue le 4 janvier 2006, par Me Johanne Despatis.
- *Rita Jean c. Concept d'Habitation REM Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, sentence arbitrale rendue le 4 août 2003, par Me Bernard Lefebvre.

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

[7] En résumé, à son article 10, le plan de garantie :

1° couvre le parachèvement des travaux dénoncés au moment de la réception;

2° couvre la réparation des malfaçons dénoncées au moment de la réception;

3° a une durée d'un an pour la réparation des malfaçons non apparentes au moment de la réception;

4° a une durée de trois ans pour la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*;

5° a une durée de cinq ans pour la réparation des vices de conception et de construction.

[8] Dans le présent dossier, il a été admis qu'il n'y a pas eu d'inspection lors de la réception et qu'ainsi la date de l'acte notarié, soit le 7 juillet 2003, constituait la date de réception du bâtiment au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[9] La réclamation de la bénéficiaire auprès de l'administrateur pour l'ensemble des éléments ci-devant listés est en date du 12 juin 2006.

[10] Ainsi, en date de cette réclamation, la garantie pour la réparation des malfaçons non apparentes au moment de la réception est expirée, puisqu'il s'est écoulé trois ans depuis la réception.

[11] Donc, pour être couverts, les éléments faisant l'objet de la réclamation doivent correspondre à la notion de vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec* :

**1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[12] Le soussigné a procédé à la visite des lieux et a été en mesure de constater qu'aucun des éléments ci-haut énumérés faisant l'objet de la réclamation ne correspond à cette notion.

[13] Les fissures au crépi résultent du comportement normal des matériaux et sont de nature purement esthétique; ces fissures, majoritairement horizontales, surviennent généralement au cours de la première ou de la deuxième année de la construction; il n'existe aucune preuve à l'effet qu'elles aient affecté la fondation.

[14] La fissure à la fondation du côté gauche du bâtiment ainsi que la fissure à la dalle de béton de l'entrée au sous-sol sont des fissures capillaires résultant du comportement normal des matériaux et ne sont pas d'ordre structural. Les ajustements à la porte patio ainsi qu'à la porte de chambre au sous-sol, de toute évidence, ne sont pas rendus nécessaires à cause d'un mouvement de sol, mais doivent plutôt être apportés dans le cadre d'un entretien régulier. Ces fissures n'ont provoqué à date aucune infiltration d'eau et, à mon humble avis, ne nécessitent aucune réparation.

[15] Comme mentionné précédemment, les ajustements requis à la porte patio et à la porte de la chambre à coucher au sous-sol ne sont pas attribuables à un mouvement de sol, aucune fissure intérieure n'apparaissant sur les murs adjacents à ces portes; il s'agit donc d'un entretien régulier non couvert par la garantie.

[16] Lors de la visite des lieux le 16 mai 2007, un test d'arrosage a démontré qu'il y avait une infiltration d'eau importante par le cadrage de la fenêtre de la chambre principale à l'unité 300. Lors de son inspection le 31 octobre 2006, M. Hamel avait effectué un test identique, mais n'avait pas constaté une telle infiltration; toutefois, la bénéficiaire avait fait état d'une infiltration dans sa réclamation du 12 juin 2006; il s'agit donc d'une situation qui s'est graduellement détériorée avec le temps et qui nécessite une certaine maintenance; en apparence, cette fenêtre est conforme; son état ne la rend pas impropre à l'usage auquel elle est destinée et ne s'apparente pas à un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*.

[17] Le crépi déposé sur les marches de béton menant au sous-sol (escalier avant et escalier arrière du bâtiment) est maintenant complètement disparu; les marches ont donc une surface d'apparence rugueuse; encore une fois, il s'agit ici d'un aspect purement esthétique, et les structures de ces escaliers demeurent en excellente condition.

[18] Le coulis au mur de la cuisine de l'unité 100 se désagrège, ce qui procure un aspect réellement désagréable à l'oeil; ce mur nécessite une retouche. Cet état résulte d'une malfaçon dont les effets se sont malheureusement manifestés après l'expiration de la garantie d'un an.

[19] La visite des lieux a permis d'observer quelques ondulations sur le plancher flottant de l'unité 300; ces dernières sont localisées dans un endroit restreint, tout près de la laveuse et de la sècheuse; le reste du plancher semble impeccable. En accord avec l'administrateur, je suis d'avis qu'il s'agit probablement d'un déversement d'eau accidentel à cet endroit; la garantie ne peut donc intervenir.

[20] En ce qui a trait aux défauts dans l'unité de chauffage de la cuisine de l'unité 300 et dans le câblage intérieur de Vidéotron, il s'agit de remplacement de pièces non couvert par la garantie et à la charge de la bénéficiaire.

[21] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal REJETTE la totalité des réclamations de la bénéficiaire.

[22] Toutefois, il n'y a rien de farfelu dans les demandes de la bénéficiaire; rarement a-t-on vu, dans un seul bâtiment résidentiel, autant de malfaçons se manifester après l'année de garantie; ces malfaçons résultent de l'utilisation de matériaux non appropriés et/ou d'une main-d'oeuvre inexpérimentée.

[23] Pour ces motifs, conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre départage les coûts du présent arbitrage de la façon suivante : un montant de cinquante dollars (50,00 \$) payable par la bénéficiaire, le solde payable par l'administrateur.

BELOEIL, le 8 juin 2007.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]