

**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 :

**Jacques Desjardins et Michèle Daoust**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Vertex Construction inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier GMB : A-20697 / U-508029

N° dossier GAMM : 2009-12-001

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Jacques Desjardins
Pour l'entrepreneur :	M. Shafiraman Weiss
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Marc Baillargeon
Date d'audience :	17 avril 2009
Lieu d'audience :	Montréal
Date de la sentence :	25 mai 2009

## **I: INTRODUCTION**

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

[2] À la suite d'une réclamation des bénéficiaires, La Garantie des Maîtres Bâtitseurs, en date du 12 décembre 2008, émettait son rapport de décision comportant 21 points.

[3] Insatisfaits des conclusions de l'administrateur relativement à certains éléments, les bénéficiaires, en date du 6 janvier 2009, soumettaient au Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) une demande d'arbitrage.

[4] Cette demande porte sur les éléments suivants de la décision de l'administrateur :

- B Plancher (égratignures)
- B Hotte (cuisine)
- B Plancher (peinture)
- B Comptoir ( finition en façade)
- B Manette de la toilette
- B Prises de courant (salle de lavage)
- B Prises de courant (comptoir)
- B Prise de courant (mur salon)
- B Sortie de sècheuse
- B Mur (salon)
- B Plafond

[5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, sont intervenues les personnes suivantes :

B M<sup>me</sup> Michèle Daoust, bénéficiaire

B M. Marco Caron, conseiller technique pour l'administrateur

[6] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

### **A) Plancher (égratignures)**

#### **Plancher (peinture)**

[7] En cours d'enquête, les bénéficiaires ont admis que les égratignures ainsi que les défauts de peinture étaient présents et visibles lors de l'inspection pré-réception; le formulaire à cet effet, daté du 15 décembre 2007 et signé par les deux bénéficiaires et l'entrepreneur, ne fait aucunement mention de ces deux malfaçons.

[8] Le soussigné rappelle l'article 10.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

**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:

[...]

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;

[...]

[9] Puisque ces malfaçons apparentes au moment de la réception n'ont pas été dénoncées par écrit, les réclamations ayant trait aux deux éléments précités sont donc REJETÉES.

**B) Hotte (cuisine)**

[10] Les bénéficiaires soutiennent que lors de l'inspection pré-réception, la hotte n'était pas encore installée.

[11] Maintenant, ils prétendent que cette hotte de cuisine n'évacue pas suffisamment.

[12] Lors de la visite des lieux, le soussigné a pu vérifier le fonctionnement de cet appareil.

[13] L'installation de ladite hotte ne comporte aucune malfaçon. Son fonctionnement semble normal et conforme à la qualité de ce matériel; aucune preuve contractuelle ne m'a été soumise à l'effet que l'entrepreneur devait fournir une hotte de qualité supérieure.

[14] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

**C) Comptoir ( finition en façade)**

[15] La visite des lieux a démontré une malfaçon, soit un retrait, à l'extrême droite avant du comptoir de cuisine.

[16] L'administrateur est d'avis que cette malfaçon était présente lors de l'inspection pré-réception et qu'elle n'a pas été dénoncée par écrit.

[17] Le soussigné est plutôt d'avis que même si cette malfaçon était présente lors de l'inspection, elle n'était pas clairement apparente ou encore elle n'était pas apparente au premier coup d'oeil; en effet, il faut considérablement se pencher et même s'agenouiller pour effectuer un bon constat.

[18] Selon le tribunal, cette exigence ne correspond pas à la signification du terme « apparent » exprimé à l'article 10.2° du plan de garantie.

[19] Cette malfaçon a été découverte dans la première année suivant la réception et a été dénoncée dans un délai raisonnable.

[20] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est favorablement ACCUEILLIE.

[21] Le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer, dans les trente (30) jours de la présente et selon les règles de l'art, les travaux nécessaires au comptoir de cuisine ( finition en façade).

[22] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs selon les règles de l'art.

**D) Manette de la toilette**

[23] Il s'agit ici d'une encoche dans la manette de la toilette.

[24] Selon les bénéficiaires, cette encoche n'était pas présente lors de l'inspection pré-réception et serait apparue ultérieurement, et ce, suite à un usage normal.

[25] Le soussigné est d'avis qu'il s'agit d'une malfaçon (possiblement un défaut de manufacture) déclarée dans la première année suivant la réception et dénoncée dans un délai raisonnable.

[26] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est favorablement ACCUEILLIE.

[27] Le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur de remplacer la manette de la toilette dans les trente (30) jours de la présente.

[28] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs selon les règles de l'art.

**E) Prises de courant (salle de lavage)**

**Prises de courant (comptoir)**

[29] Dans la salle de lavage, hormis la prise de courant 110 V pour la laveuse, il n'existe pas d'autre prise de courant utilitaire.

[30] Dans la cuisine, il existe trois prises de courant, soit deux sur les murs de cuisine et une au comptoir.

[31] Les bénéficiaires réclament une prise de courant supplémentaire dans la salle de lavage et une autre au comptoir de cuisine.

[32] Du point de vue fonctionnel ou utilitaire, aucune preuve ne m'a été soumise sur la nécessité de ces prises de courant additionnelles.

[33] De plus, aucune preuve ne m'a été présentée à l'effet que ces installations n'étaient pas conformes au *Code de l'électricité*.

[34] Pour ces motifs, les réclamations ayant trait aux éléments précités sont REJETÉES.

**F) Prise de courant (mur salon)**

[35] Nous sommes en présence d'un mur continu joignant la cuisine et le salon.

[36] À gauche, dans la partie cuisine, existe une prise de courant; à droite, dans la partie salon, il y en a une autre; ces dernières sont distantes de 15 pieds. Sur le même mur, entre ces deux prises, au moment de l'inspection pré-réception, il y avait un trou d'où sortait un fil électrique pendant par terre. Après la réception, l'entrepreneur a dissimulé ce fil à l'intérieur du mur.

[37] Certes, le fil pendant par terre n'a pas été dénoncé au moment de l'inspection.

[38] Toutefois, après la réception, l'entrepreneur a dissimulé ce même fil dans le mur sans y apposer une prise de courant, contrevenant ainsi au *Code de l'électricité*, lequel,

selon une preuve non contredite, exige une prise de courant à tous les 12 pieds sur un mur continu.

[39] Étant donné que l'entorse par l'entrepreneur au *Code de l'électricité* a été faite après l'inspection, et compte tenu que cette malfaçon a été déclarée dans la première année suivant la réception et dénoncée dans un délai raisonnable, la réclamation ayant trait à cet élément est favorablement ACCUEILLIE.

[40] Le tribunal rappelle qu'il s'agit ici de travaux mineurs, le fil électrique étant déjà rendu à destination.

[41] Le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur d'installer selon les règles de l'art, dans les trente (30) jours de la présente, une prise de courant sur le mur du salon à l'endroit ci-devant indiqué.

[42] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs selon les règles de l'art.

**G) Sortie de sècheuse**

[43] Il est ici question de la sortie de sècheuse desservant le logement des bénéficiaires, mais située sur le mur extérieur du bâtiment. Comme il s'agit d'un immeuble détenu en copropriété et que cet élément appartient aux parties communes, le soussigné n'a pas juridiction.

[44] Toutefois, en cours d'enquête, une entente est intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier changerait toutes les sorties de sècheuse situées sur le mur extérieur du bâtiment.

[45] Par la présente, le tribunal DONNE ACTE de cette entente et ORDONNE aux parties de s'y conformer; le tribunal ACCORDE à l'entrepreneur un délai de soixante (60) jours à compter de la présente pour effectuer ces travaux.

[46] Cette entente n'engage en rien la responsabilité de La Garantie des Maîtres Bâtitseurs.

**H) Mur (salon)**

[47] La visite des lieux a démontré le joint soulevé dans le coin avant du salon. L'entrepreneur admet que cette anomalie n'était pas apparente lors de l'inspection pré-réception et affirme que cette situation n'a pas été causée par une infiltration d'eau; il est d'avis qu'il s'agit d'une dégradation du joint.

[48] De toute évidence, nous sommes en présence d'une malfaçon déclarée dans la première année suivant la réception et dénoncée dans un délai raisonnable.

[49] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est favorablement ACCUEILLIE.

[50] Le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer selon les règles de l'art, dans les trente (30) jours de la présente, les réparations nécessaires au mur du salon.

[51] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à la présente ordonnance, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de procéder aux travaux correctifs selon les règles de l'art.

**I) Plafond**

[52] Les bénéficiaires prétendent que le plafond ne contient pas l'isolant ni les couches de gypse indiqués aux plans et devis.

[53] Or, en cours d'enquête, il y a eu admission à l'effet que cet élément appartient aux parties communes.

[54] N'ayant pas juridiction, le soussigné ne peut se prononcer concernant cette réclamation.

## RÉSUMÉ

[55] Le tribunal

- ACCUEILLE favorablement les réclamations ayant trait aux éléments suivants :
- Comptoir ( finition en façade)
  - Manette de la toilette
  - Prise de courant (mur salon)
  - Mur (salon)
- REJETTE les réclamations ayant trait aux éléments suivants :
- Plancher (égratignures)
  - Plancher (peinture)
  - Hotte (cuisine)
  - Prises de courant (salle de lavage)
  - Prises de courant (comptoir)
- DONNE ACTE d'une entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur au sujet de la réclamation ayant trait à l'élément suivant :
- Sortie de sècheuse
- DÉCLINE juridiction pour ce qui est de la réclamation ayant trait à l'élément suivant :
- Plafond

[56] Conformément à l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 25 mai 2009.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre