

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie n° : 052499

**Soreconi**

Société pour la résolution  
des conflits inc.

Dossier 050228003

---

Dominique Janelle  
et  
Carole Bélanger  
Bénéficiaires - demandeurs

c.

La Garantie Qualité Habitation  
Administrateur

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

---

Arbitre  
Jean Dionne  
555 boul. René-Lévesque Ouest  
Bureau 1220  
Montréal (Québec) H2Z 1B1

**Identification des parties :**

Bénéficiaires

Dominique Janelle  
et  
Carole Bélanger  
2096, du Vieux Lac  
Saint-Lazare (Québec) J7T 3CA

Garantie

La Garantie Qualité Habitation  
7400, boul. des Galeries d'Anjou, #200  
Anjou (Québec) H1M 3M2

Dominique Janelle  
et  
Carole Bélanger  
Bénéficiaires - demandeurs

c.

La Garantie Qualité Habitation  
Administrateur de la Garantie

---

### DÉCISION

1. Le soussigné a été désigné comme arbitre dans le présent dossier le 5 mars 2005;
2. Les bénéficiaires ont acheté une maison neuve de 9068-2329 Québec inc. (ci-après désigné « l'entrepreneur »);
3. Cet entrepreneur n'est plus en affaire;
4. Dans un tel cas et conformément au contrat de garantie, l'administrateur du plan assume la responsabilité de l'entrepreneur;
5. Le 20 avril, j'ai tenu une séance d'arbitrage en présence des bénéficiaires et de leur témoin-expert, Monsieur Lafleur, des représentants de l'administrateur, Monsieur Normand Pitre et Maître A. De Andrade;
6. Cette séance a eu lieu à la résidence des bénéficiaires ce qui permettait par la même occasion de constater les différentes malfaçons dont les bénéficiaires se plaignent;
7. Conformément également au plan de garantie, un conciliateur a été désigné pour vérifier la réclamation des bénéficiaires;
8. Le conciliateur, Monsieur Normand Pitre, a produit un rapport qui donne partiellement raison aux bénéficiaires mais refuse plusieurs de leurs plaintes;
9. C'est bien sûr cette partie du rapport que les bénéficiaires soumettent à l'arbitrage;
10. Nous allons examiner chacun des points qui demeurent en litige en utilisant la numérotation utilisée dans le rapport du conciliateur;
11. Le conciliateur reconnaît la validité des plaintes 1 à 4 inclusivement;

12. L'administrateur procédera par voie de soumission pour les réparations;
13. Les bénéficiaires ont retiré les demandes suivantes : 6, 7, 10, 11, 15, 17, 18 et 20;
14. Le point 19, soit l'isolation, fera l'objet d'une vérification supplémentaire par l'administrateur afin de vérifier si l'isolation est suffisante;
15. Avant d'aborder l'analyse des griefs en litige, il y a lieu d'apporter certains commentaires;
16. Le motif principal de l'administrateur du plan pour refuser la responsabilité est fondé sur l'article 6.4.2.3 de la garantie qui stipule que le contrat couvre :

« La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons » ;

17. Or, les bénéficiaires n'ont dénoncé ces malfaçons par écrit ni à l'entrepreneur ni à l'administrateur avant le 21 septembre 2004;
18. Vu que la prise de possession a eu lieu le 29 mars 2003 et que la majorité des malfaçons étaient apparentes dans les mois qui ont suivi, le délai n'a pas été respecté;
19. L'article 6.4.2.4 offre une porte de sortie aux bénéficiaires si les malfaçons constituent des vices cachés;
20. La définition d'un vice caché est donnée à l'article 1726 du Code civil qui se lit ainsi :

« 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 en diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un 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 » ;

21. Ceci étant dit, j'aborde maintenant l'examen de chacun des problèmes soulevés par les bénéficiaires;

22. Point 5 : Revêtement de vinyle :
23. Des ondulations sont apparentes sur le revêtement extérieur de la maison;
24. Monsieur Janelle nous dit s'être aperçu de cela à l'hiver 2003-2004 sans être plus précis mais c'était avant le mois de mars;
25. Même en retenant l'hypothèse que ces ondulations pourraient être considérées comme un vice caché, il devait être dénoncé par écrit dans les six (6) mois de sa découverte, tel qu'il est mentionné plus haut, ce qui n'a pas été fait;
26. Cette plainte est rejetée;
27. Point 8 : Finition de l'escalier :
28. Ce problème est véritablement caché au point où il faut se pencher pour s'apercevoir qu'en-dessous des marches il y a certains endroits où quelques gouttes de vernis sont un peu rugueuses au toucher;
29. Ceci ne peut être considéré comme un vice caché pour lequel un acheteur n'aurait pas payé un si haut prix;
30. En d'autres termes, ce problème n'est pas grave et peut même être qualifié d'insignifiant;
31. Cette plainte est rejetée;
32. Point 9 : Portes des garde-robes d'entrée :
33. Ces portes ont été sciées et n'ont pas été installées correctement;
34. Des ajustement sont nécessaires;
35. Le problème est manifeste et a été constaté dans les semaines qui ont suivi la prise de possession, on ne peut qualifier cette situation de vice caché;
36. Cette plainte est rejetée;
37. Point 12 : Fissures de la dalle de béton au sous-sol et dans le garage :
38. Il y a des fissures apparentes dans la dalle du garage. Elles ne sont pas importantes et même l'expert des bénéficiaires admet qu'il n'y a aucune gravité;
39. Il n'en est pas de même pour celles du sous-sol qui sont plus larges et peuvent laisser passer l'eau en cas d'inondation comme d'ailleurs ce fut le cas à la résidence des bénéficiaires en avril 2004;

40. Il y eut une inondation en même temps qu'une panne d'électricité de telle sorte que la pompe aspirante (sump pump) n'a pas fonctionné et l'eau s'est infiltrée;
41. Est-ce que ces fissures sont un vice caché?
42. L'article 1739 du Code civil prévoit que le vendeur est tenu responsable du vice qui se manifeste graduellement à partir du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue;
43. Or, les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'administrateur le 27 septembre 2004, soit dans les six (6) mois de la découverte de l'étendue et la gravité du vice est apparue;
44. L'administrateur doit donc respecter la garantie et voir à ce que les réparations soient faites; selon l'expert des bénéficiaires, ces réparations peuvent se faire en colmatant ces fissures avec de l'époxy;
45. Point 13 : Fissure dans la fondation du garage :
46. Selon le rapport du conciliateur, il s'agit d'une fissure de retrait normale dans une construction;
47. Or, selon l'article 6.7.2 de la garantie « les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, telles les fissures et les rétrécissements » sont exclus de la garantie;
48. Monsieur Lafleur, l'expert des bénéficiaires est en désaccord avec cette conclusion;
49. Il ne s'agit pas pour lui d'une situation normale;
50. Si on laissait le temps au béton de mûrir pendant trois (3) ou quatre (4) jours avant de commencer à ériger la structure de la maison, on éviterait ces fissures;
51. Je retiens cette opinion;
52. Même si le rapport du conciliateur ne fait pas mention de l'absence de dénonciation écrite, cet argument fut soulevé par Maître De Andrade lors de la séance d'arbitrage;
53. Les bénéficiaires affirment qu'ils n'ont pu constater l'existence de cette fissure avant le mois de juin 2004 alors qu'ils ont posé un crépi sur la partie exposée du mur de fondation;
54. La preuve ne permet pas de préciser à quel moment la fissure est apparue;

55. Existe-t-elle depuis la prise de possession ou est-elle apparue ultérieurement? On l'ignore;
56. Il apparaît raisonnable de déduire qu'elle est apparue graduellement et ne fut constatée qu'en juin 2004;
57. La dénonciation écrite du 29 septembre 2004 est donc à l'intérieur du délai prévu et l'administrateur doit avoir à réparer cette fissure;
58. Selon l'expert des bénéficiaires, il s'agirait de colmater cette fissure avec de l'epoxy;
59. Point 14 : Trappe d'accès au grenier :
60. Il est manifeste que les travaux de finition ont été bâclés;
61. Ces travaux ont été faits par l'entrepreneur à l'été 2004;
62. La dénonciation écrite du 29 septembre respecte le délai de six (6) mois;
63. En conséquence, l'administrateur doit voir à faire les réparations des défauts qui sont très apparents à la trappe d'accès;
64. Point 16 : Craquements dans l'escalier menant au sous-sol :
65. Le craquement serait causé par l'absence de contreplaqué sur le palier;
66. L'absence de ce contreplaqué était bien visible à la prise de possession;
67. N'ayant pas fait l'objet d'une dénonciation écrite dans le délai prévu, cette plainte est rejetée;
68. L'article 6.12.4 stipule que le coût d'arbitrage est supporté par l'administrateur à moins que le bénéficiaire voit sa demande rejetée entièrement, ce qui n'est pas le cas dans l'espèce;

69. En conséquence, je rends la décision suivante :

**REJETTE** partiellement la demande;

**ACCUEILLE** partiellement la demande tel qu'il est décrit dans les motifs de la décision soit :

- 1) Réparer les fissures de la dalle de béton au sous-sol;
- 2) Réparer la fissure dans le mur de fondation, côté garage;
- 3) Réparer les travaux de finition de la trappe d'accès au grenier, située dans le garage;

**IMPOSE** le paiement de l'arbitrage à l'administrateur.

Et j'ai signé à Montréal ce 19<sup>e</sup> jour de mai 2005.

---

Jean Dionne  
Arbitre

## RÉSUMÉ

La négligence d'envoyer la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur dans les délais prévus au contrat de garantie entraîne le rejet de la demande;

Le délai pour envoyer cet avis dans le cas de vice caché ne commence à courir qu'à compter du jour de sa découverte si le vice apparaît graduellement et que le bénéficiaire en soupçonne la gravité et l'étendue.