

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie n° : 052499

**Soreconi**

Société pour la résolution  
des conflits inc.

Dossier 050509001

---

Stéphane Pouliot  
et  
Josée Roberge  
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Les entreprises Lachance inc.  
Entrepreneur – défendeur

et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs  
de l'APCHQ

---

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

---

Arbitre  
Jean Dionne  
800, René-Lévesque Ouest  
Bureau 2450  
Montréal (Québec) H3B 4V7

**Identification des parties :**

Bénéficiaires

Stéphane Pouliot  
et  
Josée Roberge  
117, rue des Outardes  
St-Élie d'Orford QC J0B 2S0

c.

Entrepreneur

Les entreprises Lachance inc.  
Case postale 189  
St-Élie d'Orford QC J0B 2S0

et

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

Stéphane Pouliot  
et  
Josée Roberge  
Bénéficiaires - demandeurs

c.

Les entreprises Lachance inc.  
Entrepreneur – défendeur

et

La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ  
Administrateur de la Garantie

---

## DÉCISION

1. Les bénéficiaires ne sont pas satisfaits de la décision de l'administrateur qui a rejeté une partie de leurs demandes. Ils soumettent le litige à un arbitre conformément au contrat de garantie;
2. La séance d'arbitrage a eu lieu le 15 juin 2005 à la résidence des bénéficiaires. Étaient présents : Stéphane Pouliot, le représentant de l'administrateur, Pierre Bonneville, et Patrick Lachance, représentant de l'entrepreneur;
3. Les bénéficiaires ont pris possession de leur maison le 23 septembre 2004;
4. À cette date, ils ont rempli un formulaire indiquant certains éléments à corriger et à réparer;
5. Quelques-unes des réparations furent faites mais pas toutes;
6. Ils ont alors présenter une demande à l'administrateur;
7. Le conciliateur dans sa décision du 27 avril 2005 a conclu que l'entrepreneur devait effectuer certaines réparations dont des ajustements à la porte d'entrée secondaire et à la porte d'entrée principale;
8. Ces réparations n'ont pas encore été effectuées;
9. Il semble que certaines difficultés d'horaire sont survenues et l'entrepreneur s'est engagé à ce que ces travaux soient faits sans délai; il doit communiquer avec les bénéficiaires afin de trouver une date convenable;
10. Quant au problème du disjoncteur défectueux, le conciliateur a recommandé de faire venir l'électricien pour vérifier cette question;
11. Il écrit :

- « Comme nous avons pu le constater sur place, le disjoncteur semble être défectueux. En effet, lorsque le courant électrique de la salle de bain de l'étage est sollicité, le disjoncteur déclenche;
12. « Par conséquent, l'entrepreneur a fait vérifier par son électricien la charge totale sur le disjoncteur de même que son fonctionnement;
  13. « Évidemment, si le système s'avère défectueux, l'électricien devra apporter les correctifs ou les modifications nécessaires pour éviter que le disjoncteur ne se déclenche inutilement;
  14. « Par contre, si le système s'avère normal et conforme, l'électricien devra nous le confirmer par écrit »;
  15. À la séance d'arbitrage, l'entrepreneur a remis une lettre de l'électricien concluant que le surchargement est créé par l'utilisation d'un déshumidificateur ayant une demande de 6.5 ampères et un séchoir à cheveux ayant une demande de 8.3 ampères excèdent la charge normale du circuit de 12.5 ampères;
  16. Tel que mentionné par M. Bonneville, il est surprenant que le disjoncteur principal se déclenche sans que le disjoncteur dans la prise de la salle de bain ne fasse de même;
  17. Il a mentionné que l'électricien tout comme l'entrepreneur ont une obligation de résultat, soit de fournir un système qui puisse accommoder l'utilisation d'appareils électriques normaux comme un déshumidificateur et un séchoir à cheveux sans que le disjoncteur ne se déclenche entraînant la noirceur totale à l'étage de la maison;
  18. L'entrepreneur doit donc voir à ce que l'électricien fasse le travail nécessaire pour corriger la situation et sans cela sans aucun coût pour les bénéficiaires;
  19. Ce travail devra être fait dans les quinze (15) jours de la réception de la présente décision;
  20. Malheureusement pour le bénéficiaire, les autres malfaçons dont ils se plaignent n'ont pas été dénoncées par écrit;
  21. Il y eut sans doute une constatation de quelques problèmes car le document rempli lors de la prise de possession comporte la mention « entente à venir pour le dédommagement »;

22. C'est avec raison que l'administrateur refuse de considérer cette mention comme répondant à l'exigence de l'article 3.2 du contrat de garantie qui se lit ainsi :
- « Malfaçons : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs ne l'APCHQ inc. réparera les vices et les malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou tant que le bénéficiaire n'a pas aménagé dans les trois (3) qui suivent la réception »;
23. Je dois donc rejeter les plaintes 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 telles qu'elles sont décrites dans le rapport de conciliation;
24. Quant à la plainte 11, soit le léger soulèvement des fermes de toit qui a entraîné quelques fissures sur les murs au-dessus des portes, ceci est couvert par l'exclusion décrite à l'article 4.2, soit « les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux » soit, par exemple, dans la présente affaire, le séchage du bois utilisé dans les fermes de toit;
25. J'ajouterai avant de terminer, en faisant référence à la mention « entente à venir pour le dédommagement », la remarque suivante : je dois dire que je n'ai pas été très impressionné par la qualité de certains travaux de finition. Je pense en particulier au plafond du salon et au sablage des joints de gypse à certains endroits ;
26. J'ose espérer que l'entrepreneur et les bénéficiaires trouveront une façon de régler le dédommagement à leur satisfaction mutuelle et à l'amiable;
27. Vu de ce qui précède et tenant compte des circonstances, il est raisonnable de décider que les frais d'arbitrage soient supportés par l'administrateur;
28. Par conséquent, je conclus :

**REJETTE** partiellement la demande des bénéficiaires;

**ORDONNE** à l'entrepreneur d'effectuer les travaux décrits dans la présente décision;

**DÉCIDE** que les frais d'arbitrage seront supportés par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

Et j'ai signé à Montréal ce 28<sup>e</sup> jour de juin 2005

---

Jean Dionne  
Arbitre

## **RÉSUMÉ**

L'omission de remplir un avis écrit des malfaçons apparentes lors de la réception de l'immeuble entraîne le rejet de la demande.