

**Régie du Bâtiment**

Plan de Garantie no :036536, plainte 2

**SORECONI**

*Société pour la résolution des  
conflits Inc.*

Dossier : 051216001

---

***VINCENT VECCHIO & CAROLE  
JUTRAS***

Bénéficiaires

-et-

***LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE  
L'APCHQ INC.***

Administrateur de la Garantie

-et-

***CONSTRUCTION RÉJEAN  
D'ASTOUS INC.***

Entrepreneur

---

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

Arbitre  
Me Michel A. Jeannot  
2, Place Alexis Nihon  
Suite 1000  
Montréal (Québec)  
H3Z 3C1

## **Identification des parties**

Bénéficiaires :

*Vincent Vecchio & Carole Jutras*  
848, rue Fribourg  
Laval (Québec)  
H7K 3X4

Entrepreneur:

*Construction Réjean d'Astous Inc.*  
6261, boul. des Laurentides  
Laval (Québec)  
H7K 3C2

Administrateur :

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels  
Neufs de l'APCHQ*  
5930, Louis-H-Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7  
Et son procureur :  
Me Chantal Labelle

## **Décision**

### **Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 14 février 2006.

### **Historique du dossier :**

---- avril 2002: Contrat préliminaire;

27 septembre 2002 : Contrat de vente;

1<sup>er</sup> décembre 2004 : Demande de réclamation des Bénéficiaires;

13 septembre 2005 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Administrateur, indiquant la liste d'éléments à corriger;

31 octobre 2005 : Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur;

9 novembre 2005 : Avis de 15 jours de l'Administrateur et preuve que l'envoi n'a jamais été réclamé;

9 novembre 2005 : Lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires;

16 novembre 2005 : Photos prises par Pierre Bonneville, inspecteur de l'Administrateur;

1<sup>er</sup> décembre 2005 : Décision de l'Administrateur sur la plainte 2 des Bénéficiaires;

16 décembre 2005 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

12 janvier 2006 : Correspondance de *SORECONI* aux parties;

14 février 2006 : Nomination de l'arbitre;

15 février 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;

28 février 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties confirmant que l'audience procèdera le 10 avril janvier;

10 avril 2006 : Audience

Étaient présents pour les Bénéficiaires :

Monsieur Vincent Vecchio  
Madame Carole Jutras

Était présent pour l'Entrepreneur :

Étaient présents pour l'Administrateur :  
Me Chantal Labelle  
Monsieur Pierre Bonneville

**Objection préliminaire :**

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience est ouverte à 13 :30 heures, lundi le 10 avril 2006.

**Ouverture de l'enquête :**

- [2] L'enquête débute par un exposé sommaire des parties et a été interrompue par une visite des lieux.
- [3] Je rappelle que la demande d'arbitrage se limite à la décision de l'Administrateur, datée du 1<sup>er</sup> décembre 2005, sous la plume de Pierre Bonneville T.P.
- [4] Il y eut deux (2) réclamations écrites des Bénéficiaires, la première lettre de dénonciation écrite est datée du 13 septembre 2005 et la seconde, du 2 novembre 2005.
- [5] Le bâtiment concerné est une unité résidentielle et elle est habitée par les Bénéficiaires depuis le ou vers le 27 septembre 2002.

**Questions en litige :**

- [6] Pour une première fois par fax daté du 13 septembre 2005, reçu le même jour, et pour ne deuxième fois par courrier daté du 13 octobre 2005, reçu le 2 novembre 2005, les Bénéficiaires adressent deux demandes d'ouverture de dossier en relation avec leurs constats.
- [7] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires et la décision de l'Administrateur comportent trois (3) postes de réclamation.
- [8] L'enquête, la preuve verbale et documentaire au dossier nous apprend que les trois (3) points ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans à

partir de la réception, mais avant l'échéance de cinq (5) ans portant sur les vices majeurs.

[9] S'agit-il donc :

[9.1] de situations observées qui comportent le niveau de gravité d'un vice majeur, tel que défini au contrat de garantie (échéance de cinq (5) ans à partir de la réception); et

[9.2] ces situations ont-elles été dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable qui ne peut excéder six (6) mois de leur découverte et/ou survenance; et si tel n'est pas le cas :

[9.2.1] l'arbitre est-il satisfait que la partie était dans l'impossibilité pour elle d'agir avant.

### **Partie I – Vice Majeur :**

[10] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension et repérage, les éléments qui suivent seront numérotés en fonction des points à la décision de l'Administrateur.

#### **[11] 1. Fissuration à la fondation coin arrière-gauche**

[12] Les Bénéficiaires représentent que ce constat est récent, qu'il remonte au week-end précédent le 31 octobre 2005 et que ce constat résultait d'informations reçues par un artisan alors que les Bénéficiaires demandaient à ce même artisan s'il lui était possible d'adresser certaines réparations au crépie autour de leur fondation, il (l'artisan) leur aurait répondu que, du moins pour le coin arrière gauche, le crépie ne pourrait tenir considérant la fissure à la fondation qui supportait le crépie.

[13] Je le répète, un constat qui date du week-end précédant le 31 octobre 2005.

[14] Prenant pour avéré cette partie du témoignage, reste à déterminer si ce qui a été constaté est un vice majeur (par opposition à vice caché et/ou mal façon).

[15] La fissure constatée (photographies 1 et 2, onglet 8 du Cahier de Pièces de l'Administrateur) ne laisse croire qu'il s'agit ici d'un élément qui porte atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment. Il s'agit d'une malfaçon et à la rigueur (ce qui n'est pas admis ou même inféré) un vice caché mais, et à défaut d'une preuve à l'effet contraire, je ne peux

présumer que ce qui nous a été exhibé peut porter atteinte à l'intégrité de la structure du bâtiment.

[16] Je rappelle que dans le présent dossier, les Bénéficiaires sont demandeurs et qu'à cet effet, ces derniers ont le fardeau de la preuve, et en l'absence d'expertise et/ou opinion d'un tiers, je ne peux considérer ce qui m'a été exhibé comme un vice majeur tel que cette expression est définie par le droit, la doctrine et la jurisprudence.

[17] **2. Fissuration au revêtement agrégat au-dessus de la fenêtre de la chambre des maîtres**  
**et**  
**3. Fonctionnement de l'extraction du ventilateur de la salle de bain.**

[18] Encore ici, et pour les mêmes raisons qui ont été ci-haut reprises sur la question de vice majeur, je ne peux souscrire à l'idée que ces deux (2) éléments constituent des vices majeurs au sens de la Loi, de la doctrine et de la jurisprudence.

#### **Partie II – Délai de connaissance :**

[19] La preuve à l'enquête et audition démontre que :

[19.1] l'Administrateur a été avisé, pour une première fois, de ces deux (2) éléments, le 13 septembre 2005 pour le point 3 et le 2 novembre 2005 pour le point 2; et que

[19.2] la connaissance de ces deux (2) éléments par les Bénéficiaires remonte en septembre 2002 pour le point 3 et en été 2004 pour le point 2.

[20] De toute évidence, les Bénéficiaires sont à l'extérieur du délai de six (6) mois de la découverte ou survenance de la première manifestation de chacun des points.

[21] Les Bénéficiaires expliquent ce délai par ce qui suit :

[21.1] Tel qu'il est préalablement repris, les Bénéficiaires prennent possession de l'unité résidentielle le ou vers le 27 septembre 2002. N'étant pas conscients et/ou au courant de l'étape 5 du Plan de Garantie, ils prennent sur eux-mêmes de faire une dénonciation à l'Entrepreneur des éléments qu'ils considèrent à être complétés (et/ou corrigés à leur satisfaction) avant de se déclarer satisfaits de l'ouvrage;

[21.2] Ces postes de réclamation sont confinés à l'écrit, datés du 9 octobre 2002 et se retrouvent à l'onglet 4 du cahier des pièces émis par l'Administrateur;

[21.3] Aux dires des Bénéficiaires, l'ensemble de travaux (et/ou correctifs) requis par la dénonciation du 9 octobre 2002 ont été adressés à leur satisfaction à l'exception des deux (2) éléments suivants :

[21.3.1] « *Fan (sic) fait beaucoup de bruit* »;

[21.3.2] « *Beaucoup de buée dans les fenêtres lorsqu'on prend une douche.* »

Infine page 2, onglet 4 du Cahier de Pièces émis par l'Administrateur.

[21.4] Donc, et depuis le 9 octobre 2002, à l'exclusion de l'Administrateur, l'Entrepreneur adresse de temps à autre les divers postes de réclamation des Bénéficiaires.

[22] Séance tenante, les Bénéficiaires nous exhibent un extrait du site Web de l'Administrateur, lequel recommande aux Bénéficiaires d'épuiser leurs démarches auprès de l'Entrepreneur avant de s'adresser à l'Administrateur. Cet extrait est récent et d'aucune façon nous a-t-il été représenté que c'est sur la foi de ce document en 2002 et en 2004 que les Bénéficiaires n'ont pas cru bon d'adresser copie de leurs demandes à l'Administrateur. Sans me prononcer sur la possibilité que cet extrait de 2006 du site Web de l'Administrateur peut créer confusion, je ne peux souscrire à la théorie qu'en 2002 et en 2004, les Bénéficiaires ont été induis en erreur par l'Administrateur.

[23] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais soient raisonnables dans les circonstances, ne peuvent être retenues.

[24] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter l'appel des Bénéficiaires (la demande d'arbitrage).

[25] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que les Bénéficiaires appelants n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'arbitre doit départager également les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et les Bénéficiaires.

[25] En conséquence, les frais de l'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie seront partagés à part égale entre les Bénéficiaires et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**MAINTIENT** la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2005, sous la plume de Pierre Bonneville T.P., dossier APCHQ 036536, plainte 2.

**LE TOUT** avec frais, à être départagés à part égale entre l'Administrateur et les Bénéficiaires.

Montréal, ce 12 avril 2006



ME MICHEL A. JEANNIOT  
Arbitre / SORECONI