

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
#: 089554**

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES CONFLITS INC.  
Dossier #:060517002**

Yvon Bernier  
Lyne Audette  
Demandeurs

c.  
Rénovation Larocque et Fils inc.  
Intimée

Et  
La Garantie des Bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

---

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

---

**ARBITRE :**  
**Marcel Chartier, avocat**  
**1155 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2500**  
Montreal Qc  
H3B 2K4

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 2 juin 2006.

### Historique du dossier

23 juin 2005	Acte de vente notarié entre l'entrepreneur et les bénéficiaires
21 février 2006	Inspection du bâtiment par l'administrateur
15 mars 2006	Décision de l'administrateur suite à l'inspection
21 mars 2006	Réception de la décision de l'administrateur par les bénéficiaires
18 avril 2006	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur suite à la décision de ce dernier
2 juin 2006	Avis d'audition pour le 15 juin 2006
5 juin 2006	Nouvel avis d'audition pour le 29 juin 2006
29 juin 2006	Audition
4 juillet 2006	Décision

## Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

Yvon Bernier  
Lyne Audette  
28 des Colibris  
Lavaltrie Qc  
J5T 4B4

ENTREPRENEUR

Rénovation Larocque et Fils inc.

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ  
(Me Stéphane Paquette)  
5930 boul. Louis-H Lafontaine  
Anjou, Qc  
H1M 1S7  
Tél: 514 353-9960  
Fax: 514 353-3393

## TABLE DES MATIÈRES DU CAHIER D'AUTORITÉS PRODUIT AU DOSSIER PAR LE PROCUREUR DE L'ADMINISTRATEUR

- 1 *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;*
- 2 *Doyon Gilles, Crochetière Serge, Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs commenté Les éditions Yvon Blais Inc., 1999, extraits;*
- 3 *Eleonora Fiore et Khalid Boudribila c, Construction Trilikon Inc, et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 18 février 2005, par Me Johanne Despatis;*
- 4 *Beata Grzybos-Bania c. 421040 Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 29 mars 2005 par M. Claude Dupuis, ing.;*
- 5 *Cécile Joubert et Guy Perreault c. Immeuble Beaumont Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 12 décembre 2005 par M. Alcide Fournier;*
- 6 *Sylvie Choquette et Jacques Fournier c. Construction du Haut-Richelieu Inc. et La Nouvelle garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 27 mars 2000 par M. Nil Morriseau;*
- 7 *Solange Fortin et Claude Cazalais c. Les Habitations Majeska Inc. et La Garantie qualité habitation, sentence arbitrale rendue le 16 septembre 2003 par M. Claude Dupuis ing. ;*
- 8 *Sylvie Martineau c. Habitations Beaux Lieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 19 mai 2006 par M. Alcide Fournier;*
- 9 *Waldemar Baczkowski et Helena Baczkowska c. Développement les Terrasses de l'île Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 9 juin 2004 par M. Claude Dupuis ing. ;*

10 *Mélanie Picard et Donald Collin c. Les Constructions Raymond et fils Inc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 22 avril 2006 par Jacques E. Ouellet ;*

---

## AUDITION DU 29 juin 2006

- [1] La visite des lieux et l'audition se sont tenues au domicile du bénéficiaire au 28 des Colibris Lavaltrie Qc.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Yvon Bernier, Mme Lyne Audette, bénéficiaires,
  - b) Me Stéphane Paquette procureur de l'administrateur,
  - c) M. Yvan Mireault inspecteur-conciliateur chez l'administrateur,
  - d) L'entrepreneur était absent.
- [3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur portant la date du 15 mars 2006 dont voici les points en litige:

« Étant donné qu'aucun représentant de l'entrepreneur n'était présent sur les lieux lors de l'inspection, aucun règlement n'est intervenu entre les parties impliquées. Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* doit statuer sur la demande de réclamation des bénéficiaires dans le cadre du contrat de garantie.

.....Concernant les points 3 à 8 qui suivent, nous sommes en présence de travaux de parachèvement qui, contrairement aux exigences du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

- 3. GYPSE ET ISOLANT MURAL INCOMPLET AUTOUR DE LA PORTE DE GARAGE**
- 4. JOINTS ET PEINTURE À COMPLÉTER AU REVÊTEMENT DE GYPSE DU GARAGE**
- 5. INSTALLATION DES CADRAGES DES PORTES ET FENÊTRES AU GARAGE**
- 6. ABSENCE DE RECOUVREMENT DE L'ISOLANT, VISIBLE AU BAS DES MURS INTÉRIEURS DU GARAGE**
- 7. ABSENCE DE CRÉPI À LA SURFACE EXTÉRIEURE DES MURS DE FONDATION**

**8. DÉCORATION MANQUANTE (COQ, TEL QU'AU PLAN) EN PARTIE SUPRIEURE DE LA TOITURE.**

---

Concernant les points 9 à 15 qui suivent, nous sommes en présence de situations apparentes qui, contrairement aux exigences du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

**9. PETITE SURFACE GRANULEUSE AU FINI DE PLANCHER DE LA CHAMBRE DES MAÎTRES.**

**10. ABSENCE D'UNE MOULURE DÉCORATIVE POUR DISSIMULER LE RAIL DES PORTES, AUX ENDROITS SUIVANTS :**

- **Garde-robe de la chambre des maîtres;**
- **Porte au secteur de la laveuse / sècheuse;**
- **Garde-robe de l'entrée.**

**11. TABLETTES TROP PETITES À LA LINGERIE DE LA SALLE DE BAIN**

**12. VERNIS MANQUANT SUR UNE PETITE SURFACE AU PLANCHER DU SALON**

**13. LÉGÈRE COURBURE DE GARDE-CORPS SÉPARANT LE SALON DU HALL D'ENTRÉE**

**14. ABSENCE BARDAUX DE TOITURE AU-DESSUS DE L'EXCÉDENT AU COIN ARRIÈRE GAUCHE DU BÂTIMENT**

**15. PEINTURE DES TABLETTES AU-DESSUS DE LA LAVEUSE / SÈCHEUSE**

---

Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire, est exclue de la garantie.

Or, en ce qui concerne le point 16 qui suit, il a été effectivement démontré que les matériaux, tout comme l'équipement, ont bel et bien été fournis.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

#### **16. PEINTURE DES TABLETTES AU-DESSUS DE LA LAVEUSE / SÈCHEUSE**

---

Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.

Or, en ce qui concerne le point 17 qui suit, nous sommes effectivement en présence de fissures et de rétrécissements attribuables au comportement normal lors du séchage des matériaux.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

#### **17. FISSURES AU PLANCHER DE BÉTON DU GARAGE**

Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.

Or, en ce qui concerne les points 18 et 19 qui suivent, les problèmes observés touchent effectivement des ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

#### **18. TERRAIN TROP BAS – RISQUE D'INFILTRATION D'EAU**

#### **19. TERRASSEMENT À COMPLÉTER**

- **Gravier**
  - **Terre végétale**
  - **Nivellement**
-

Concernant les points 20 à 26 qui suivent, le bénéficiaire n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, de nous démontrer la présence de malfaçons dans les matériaux et la main d'œuvre fournis par l'entrepreneur.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

**20. MAUVAIS EMPLACEMENT MURAL (CLOISON DERRIÈRE LA SÈCHEUSE), DU CONDUIT D'ÉVACUATION DE LA SÈCHEUSE**

Nous sommes plutôt en présence de mésententes contractuelles que de malfaçons.

En effet, même s'il semble exister un différend entre les bénéficiaires et l'entrepreneur quant aux travaux exécutés ou aux matériaux utilisés par l'entrepreneur, nous devons statuer en fonction de la qualité du travail.

Or, nous sommes d'avis que l'ouvrage a été réalisé en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur.

**21. TRACES DE MOISSISSURE AU BAS DES MURS ET DES MEUBLES À LA CHAMBRE D'ENFANT AU SOUS-SOL**

Le bénéficiaire nous a souligné avoir remarqué, à l'été 2005, la présence de taches au bas des murs et de certains meubles.

Après avoir nettoyé les surfaces, aucune autre tache n'a fait son apparition.

Il précise qu'aucune infiltration d'eau, pas plus qu'un dégât d'eau, ne sont intervenus au plancher du sous-sol.

Il indique toutefois que le niveau de la nappe phréatique est élevé dans ce secteur.

A titre indicatif, le bénéficiaire nous a informé maintenir une température inférieure de 19 degrés Celcius, et ce, 24 heures sur 24.

**22. ABSENCE DES CONDUITS D'ALIMENTATION D'EAU POUR UN RACCORDEMENT FUTUR D'UNE DOUCHE AU SOUS-SOL**

Nous sommes plutôt en présence de mésententes contractuelles que de malfaçons.

En effet, même s'il semble exister un différend entre les bénéficiaires et l'entrepreneur quant aux travaux exécutés ou aux matériaux utilisés par l'entrepreneur, nous devons statuer en fonction de la qualité du travail.

Or, nous sommes d'avis que l'ouvrage a été réalisé en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur.

#### **23. ISOLANT INSUFFISANT À L'ENTRETOIT**

Nous avons relevé une épaisseur moyenne de 8 à 9 pouces de cellulose soufflée, ce qui rencontre les normes applicables.

#### **24. PORTE DE GARAGE NON FONCTIONNELLE**

Le bénéficiaire nous a mentionné avoir lui-même remplacé certains câbles et procédé à l'ajustement de ladite porte

Son fonctionnement était adéquat lors de l'inspection.

#### **25. PONCEAU SOUS L'ENTRÉE CHARRETIÈRE MAL POSITIONNÉ**

Nous sommes plutôt en présence de mésententes contractuelles que de malfaçons.

En effet, même s'il semble exister un différend entre les bénéficiaires et l'entrepreneur quant aux travaux exécutés ou aux matériaux utilisés par l'entrepreneur, nous devons statuer en fonction de la qualité du travail. Or, nous sommes d'avis que l'ouvrage a été réalisé en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur.

Finalement, tel qu'il est mentionné au contrat de garantie les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.

Or, en ce qui concerne le point 25, les problèmes observés touchent effectivement des ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment.....

Yvan Mireault, architecte  
Inspecteur-conciliateur  
Service d'inspection et de conciliation »

## OBJECTIONS PRÉLIMINAIRES

- [4] Le procureur de l'administrateur, dès le début de l'audition, a fait 2 objections préliminaires. La première réfère à l'article 107 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui stipule :

« La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie. »

- [5] La deuxième objection préliminaire est à l'effet que la demande de réclamation du 26 octobre 2005, laquelle a été envoyée le 15 novembre 2005, aurait été envoyée après la réception du bâtiment. En effet, le bâtiment aurait été reçu le 23 juin 2005, et les parachèvements, les vices et malfaçons apparents n'auraient pas été dénoncés par écrit au moment de la réception, en référence à l'article 10 du susdit Règlement.

### PREMIÈRE OBJECTION PRÉLIMINAIRE

- [6] Les bénéficiaires ont reçu la décision de l'administrateur le 21 mars 2006 (décision datée du 15 mars 2006) et l'administrateur a reçu leur lettre de désaccord et leur demande de réévaluation le 21 avril 2006, (lettre datée du 18 avril 2006, pièce A-7).
- [7] Il s'est donc écoulé 30 jours entre la décision de l'administrateur et le désaccord exprimé par les bénéficiaires dans leur lettre ci-après reproduite :

« Lavaltrie, le 18 avril 2006

APCHQ  
5930, boul L-H Lafontaine  
Anjou, Québec –H1M-1S7

A qui de droit,  
La présente est pour vous informer de notre désaccord suite à votre décision.

Pour chacun d'entre nous faire l'achat d'une maison neuve signifie une tranquillité d'esprit. Faire affaire avec des professionnels qui en échange nous demande des montants d'argent garantissant un travail bien fait.

Cependant, plusieurs transactions ont été effectuées sans vraiment se soucier si les travaux étaient faits et pour vous en citer que quelques une : la caisse populaire à déboursier à Monsieur Larocque les fonds complets. En ce qui concerne la notaire, cette dernière à omit de nous informer que l'étape 5 devait être signer. Pourquoi signer cette étape à ce moment puisque les armoires de cuisine n'étaient même pas dans la maison?

En terminant, je fais appel à votre bon jugement pour réévaluer notre demande.

Si vous avez besoin d'informations supplémentaires communiquez avec nous. Yvon Bernier ou Lyne Audette au 450-586-0969- 514-592-2642.

Lyne Audette et Yvon Bernier  
29, rue des Colibris  
Lavaltrie, Québec J5T 4B4 450-586-0969 »

- [8] Les bénéficiaires et l'administrateur savaient alors tous deux, selon l'ensemble de la preuve, que l'entrepreneur était, à toute fin pratique, en faillite ou en voie de faillite.
- [9] Cependant, ce n'est que le 17 mai 2006 que les bénéficiaires ont eu recours à l'arbitrage, alors qu'ils avaient pourtant exprimé leur désaccord comme on l'a vu plus haut dans le délai de 30 jours.
- [10] Il ne fait donc aucun doute qu'ils ont lu la décision de l'administrateur; ils étaient ainsi au courant que la demande d'arbitrage devait être soumise directement à un organisme d'arbitrage dans les 30 jours de la réception, par poste certifiée, de la décision de l'administrateur.
- [11] Pendant quelques mois avant la décision de l'administrateur, le bénéficiaire Bernier a fait d'innombrables tentatives infructueuses pour rejoindre l'entrepreneur.
- [12] Le fait que l'entrepreneur soit en faillite, ou en voie de faillite, ainsi qu'en a témoigné le bénéficiaire, ne peut pas justifier le retard des bénéficiaires à avoir recours à l'arbitrage. Bien au contraire, cette connaissance de leur part aurait dû leur mettre la puce à l'oreille et ils auraient respecté le délai de 30 jours comme le prévoit le Règlement au lieu de simplement exprimer leur désaccord et une demande de réévaluation à l'administrateur.

- [13] Le bénéficiaire n'a pas d'autres explications pour son retard dans la demande d'arbitrage que le simple fait qu'il n'a pas lu cet écrit à la fin de la décision où on lui mentionne qu'il a 30 jours pour aller en arbitrage s'il n'est pas satisfait ; pourtant, il exprime son désaccord à l'administrateur exactement dans le délai de 30 jours en demandant de réévaluer sa demande, mais il ne demande pas l'arbitrage.
- [14] Cette seule explication n'est pas suffisante pour permettre à l'arbitre de proroger le délai au-delà de 30 jours. Et le seul fait par les bénéficiaires de signifier leur désaccord à l'administrateur dans les 30 jours ne rencontre pas les dispositions de l'article 107 du Règlement.
- [15] L'arbitre a revu au complet la preuve écrite, les témoignages du bénéficiaire Bernier et de l'inspecteur-conciliateur Mireault, et l'intéressante jurisprudence de l'administrateur, mais il n'y a pas lieu d'y référer étant donné que l'exception préliminaire plus haut mentionnée est maintenue.
- [16] **CONSIDÉRANT** qu'il n'y a ni complexité, ni circonstances spéciales,
- [17] **CONSIDÉRANT** que le délai de 30 jours de l'article 107 du Règlement ne peut pas être prorogé, car l'article 9 du Code de Procédure civile ne peut pas être appliqué dans ce cas-ci,
- [18] **CONSIDÉRANT** la preuve testimoniale, la jurisprudence et le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [19] L'arbitre,
- [20] **FAIT DROIT** à l'objection préliminaire en conformité avec l'article 107 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [21] **REJETTE** la demande d'arbitrage,
- [22] **RÉSERVE** les recours des bénéficiaires devant un tribunal de droit commun, s'il y a lieu.

## LES COÛTS

- [23] On n'est pas en droit strict, pur et dur, mais en réglementation, par la Régie du Bâtiment, assujettie à la protection du consommateur. Les bénéficiaires ont manqué d'inspections par l'administrateur, semble-t-il, et plus particulièrement d'inspections informatives non pas sur leurs droits, mais sur les délais qu'ils ont pour s'en prévaloir. Il serait du devoir (duty to act fairly) de l'administrateur d'informer les bénéficiaires, tout au cours du processus, dans un cas comme celui-ci, mis en place pour les protéger. Il n'y a donc pas lieu de faire payer des frais aux bénéficiaires même s'ils sont minimes pour eux.
- [24] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie, et en toute équité pour les bénéficiaires, qui sont de bonne foi.

Montréal, 4 juillet 2006



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)