

---

**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 : **SORECONI**

---

ENTRE : **MARYSE JOBIN & MICHEL PLOURDE**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **CARREFOUR ST-LAMBERT LEMOYNE  
INC.**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 061215001  
No. bâtiment: 073588-1

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : M. Michel Plourde  
Mme Maryse Jobin

Pour l'Entrepreneur : M. Mohsen Bishai  
M. Michel Bélanger

Pour l'Administrateur : Me Elie Sawaya  
M. Rénaud Cyr

Date d'audience : 1<sup>er</sup> mars 2007

Lieu d'audience : 2200, rue St-Georges, #328

Date de la sentence : 8 mars 2007

## Identification complètes des parties

Arbitre :

*Me Michel A. Jeanniot*  
Place du Canada  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Suite 950  
Montréal (Québec)  
H3B 2N2

*Bénéficiaires :*

*Maryse Jobin & Michel Plourde*  
2200, rue St-Georges, condo # 328  
Ville Lemoyne (Québec)  
J4R 1V6

Entrepreneur:

*Carrefour St-Lambert Lemoyne Inc.*  
*A/s. M. Mohsen Bishai*  
2200, rue St-Georges, condo #340  
Ville Lemoyne (Québec)  
J4R 1V6

Administrateur :

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

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 8 janvier 2007.

### Historique du dossier :

12 décembre 2004 : Contrat préliminaire et contrat de garantie

7 octobre 2004: Déclaration de copropriété

19 janvier 2005: Acte de vente notarié

23 janvier 2006 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;

3 avril 2006 : Réclamation écrite des Bénéficiaires;

4 mai 2006 : Avis de 15 jours

14 septembre 2006: Inspection du bâtiment;

20 novembre 2006 : Décision de l'Administrateur;

15 décembre 2006 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

21 décembre 2006 : *SORECONI* obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

8 janvier 2007: Nomination de l'arbitre;

8 janvier 2007 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;

16 janvier 2007 : Lettre de l'Arbitre aux parties, confirmant que la date d'arbitrage aura lieu le 1er mars 2007, à 9h30, au domicile des Bénéficiaires.

1<sup>er</sup> mars 2007: Audience.

## **Objection préliminaire**

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par les parties, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience est ouverte de consentement à 9h30 am, le 1<sup>e</sup> mars 2007, au domicile des Bénéficiaires.

## **Valeur estimée de la réclamation : 1 à 7,000.00\$**

### **Admission**

- [2] L'unité est constituée d'une unité résidentielle détenue en copropriété.
- [3] Les Bénéficiaires se sont portés acquéreurs de leur partie en janvier 2005 (le ou vers le 19 janvier 2005).
- [4] La première réclamation écrite des Bénéficiaires, à l'Administrateur, est en date du, ou vers le, 23 janvier 2006 (reçue par l'Administrateur le 14 février 2006).
- [5] La présente demande d'arbitrage se limite à la décision de l'Administrateur en date du 20 novembre 2006, sous la plume de Régnald Cyr, T.P. inspecteur – conciliateur, services d'inspection et de conciliation de l'Administrateur, et vise uniquement les points 3, 5 et 6 de la décision.

### **La Preuve**

- [6] Au soutien de leurs représentations respectives, aucune partie n'a produit d'expertise, l'Entrepreneur par contre, est autorisé à faire témoigner M. Stéphane Bélanger (Portes Fenêtres Cuisines Verdun), afin d'appuyer ses (l'Entrepreneur) prétentions quant au point #6 (jonction angle comptoir de cuisine).
- [7] L'Enquête s'est déroulée sous plus de deux (2) heures, les Bénéficiaires ont été entendu sur les points 3, 5 et 6, et le processus a été interrompu à quelques reprises afin de faire une visite et inspection (visuelle) des lieux.
- [8] Force nous est de constater qu'à première vue, tant individuellement que collectivement, les points 3, 5 et 6 appaissent des situations observées qui ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou un vice majeur (tel que ces deux expressions sont définies par la doctrine et la jurisprudence).
- [9] De façon plus succincte, rien ne laisse croire qu'il s'agit ici d'éléments qui portent atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment.
- [10] Les griefs des Bénéficiaires, s'ils sont opposables à l'Administrateur, sont du type malfaçon.

[11] Afin de faciliter à la fois lecture et repérage des commentaires du soussigné, les prochains chapitres seront numérotés avec le numéro correspondant de la décision de l'Administrateur du 20 novembre 2006.

### **#3 Retour air froid (plafonnier – sortie de sècheuse – salle de bain)**

[12] Le premier constat de ce vice et/ou malfaçon remonte au mois de février 2005.

[13] Période de temps au cours de laquelle il apparaît que le Syndicat de copropriété auquel les Bénéficiaires appartiennent et qui gère les parties communes de leur bâtiment, aurait, pour des raisons d'économie, fermé le système de ventilation centrale.

[14] Le résultat de cette fermeture du système de ventilation a eu entre autre conséquence de rendre le bâtiment en pression négative.

[15] Le bâtiment qui habite la partie divisée des Bénéficiaires étant en pression négative, il s'en suit des infiltrations d'air de l'extérieur par tout conduit qui mène directement à l'extérieur. L'unité privative des Bénéficiaires faisant face à l'ouest (provenance des vents dominants), leur unité est privilégiée pour l'infiltration d'air en provenance de l'extérieur.

[16] Ces infiltrations d'air arrivent par au moins trois (3) voies d'accès, à savoir la hotte de la cuisine, le ventilateur de la salle de bain et la sortie d'air de la sècheuse.

[17] Les Bénéficiaires ayant accès au conduit pour la hotte de cuisine, ils ont réussi à y installer un clapet (afin d'empêcher le retour d'air) mais il leur apparaît impossible d'adresser ce même exercice pour le ventilateur de la salle de bain et le retour d'air de la sècheuse à linge.

[18] Selon la preuve reconnue, il m'apparaît que les parties (Bénéficiaires, Administrateur et Entrepreneur), s'entendent sur le fait que la cause principale de l'infiltration d'air résulte d'une mauvaise utilisation (absence d'utilisation) par le Syndicat de copropriétaires du système de ventilation centrale et/ou leur défaut de garder l'ensemble immobilier en pression positive.

[19] Le Code National du Bâtiment, qui est d'ordre public, dicte qu'un bâtiment (un ensemble immobilier) de même nature que celui qui abrite l'unité privative des Bénéficiaires, doit être maintenu en pression positive (tant pour des raisons d'ordre de confort que de sécurité).

[20] Ce défaut du Syndicat (et/ou cette mauvaise utilisation de la chose) est responsable de l'entrée d'air de l'extérieur, avec les désavantages (été comme hiver) que l'on peut facilement imaginer.

[21] Malheureusement pour les Bénéficiaires, est exclus de la couverture du Plan de Garantie de l'Administrateur :

*« (...) les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire tel que l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment (article 12.2 du Règlement). »*

[22] Ceci étant dit, et indépendamment de ce qui ci-haut précède, les Bénéficiaires m'ont représenté que leur connaissance de cette situation de faits remonte à février 2005, ils reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés d'une quelconque manière, de présenter leurs réclamations à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seule leur ignorance des critères d'application du Plan de Garantie est soulevée. La question de délai de connaissance avant la dénonciation écrite à l'Administrateur revient au point 6 (jonction angle comptoir de cuisine). J'y reviendrai donc pour valoir comme si ici récitée au long.

## **#5 Fixation cabinet de toilette**

[23] Depuis la prise de possession des Bénéficiaires, l'Entrepreneur a adressé (à deux (2) reprises, et plus récemment depuis la Décision du 20 novembre 2006) des travaux afin de stabiliser le cabinet d'aisance.

[24] Notre visite des lieux nous démontre que (du moins depuis la dernière fois que l'Entrepreneur aurait adressé certains travaux) le cabinet semble être stable.

[25] Les Bénéficiaires reconnaissent et admettent que depuis les derniers travaux, le cabinet est stable, seule une appréhension quant à la durabilité des travaux persiste.

[26] Considérant que :

[26.1] des travaux furent adressés (tant avant qu'après la décision du 20 novembre 2006);

[26.2] ces travaux (et/ou correctifs) résultent d'un acte consensuel entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires auquel l'Administrateur n'est pas partie

Les travaux sont donc hors garantie, je n'aurai donc pas à statuer sur cet élément, d'autant plus qu'il s'agit ici plus d'une appréhension que d'un réel problème.

#### **#6. Jonction angle comptoir de cuisine.**

[27] Les Bénéficiaires nous expliquent et nous démontrent un joint en angle de 45 degrés (ou approximativement). Ce joint résulte d'une coupe à proximité (quelques pouces seulement) de l'évier de la cuisine. Il s'agit d'un endroit où l'eau et/ou l'humidité abonde et ceci, sans prétendre à autre chose qu'une utilisation normale de la chose.

[28] M. Bélanger (Portes Fenêtres Cuisines Verdun) explique qu'il s'agit d'un comptoir moulé, parce qu'il s'agit d'un comptoir moulé, il ne peut y avoir autre chose qu'une coupe à cet endroit puisque :

[28.1] les comptoirs moulés ne viennent qu'en ligne droite;

[28.2] tout changement de direction d'un comptoir moulé implique une coupe;

[28.3] lorsqu'il y existe une coupe, il y a risque d'infiltration d'eau et/ou d'humidité au(x) joint(s); et

[28.4] l'eau et l'humidité peuvent créer un gonflement et un certain dénivèlement à la jonction des coupes.

[29] Les Bénéficiaires représentent que leur premier constat de ce défaut (et/ou malfaçon) remonte à la toute fin février 2005, à savoir de façon contemporaine à leur prise de possession et/ou emménagement.

[30] Aucune dénonciation écrite à l'Administrateur contemporaine à la prise de possession ne semble avoir été faite et l'Étape 5 est absente du dossier.

#### **Délai raisonnable de la connaissance**

[31] Quoiqu'il en soit, et indépendamment de mon opinion à savoir s'il s'agit d'une malfaçon, défaut de conception, ou autre, je me dois à regret de rappeler aux Bénéficiaires que tout vice et/ou malfaçon doit être dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur du Plan de Garantie, dans un délai raisonnable de la connaissance, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice, ou en cas de vice ou perte graduelle de leur première manifestation.

[32] La dénonciation écrite à l'Administrateur semble avoir été faite entre le 23 janvier 2006 et le 14 février 2006.

- [33] Bien qu'il soit possible que des réclamations aient été valablement faites à l'Entrepreneur (ce qui n'est pas ici admis ou même inféré), c'est à regret que je me dois de constater qu'elles furent présentées hors délai à l'Administrateur (quelque soit la date retenue – 23 janvier vs 14 février 2006).
- [34] Les Bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés d'une quelconque manière, de présenter leurs réclamations à l'Administrateur à l'intérieur du délai, seule leur ignorance des critères d'application du Plan de Garantie est soulevée. Nul ne peut plaider sa propre turpitude et l'ignorance d'une loi ne peut pas faire échec à son application.
- [35] Le fait que les Bénéficiaires ignorent qu'ils devaient dénoncer leur situation à l'Administrateur, bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie (ainsi que subsidiairement au Règlement<sup>1</sup>), ne les décharge pas de cette obligation.
- [36] 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 puissent être ignorés ne sont pas raisonnables dans les circonstances, ne peuvent, en droit, être retenues.
- [37] Je rappelle aux Bénéficiaires que le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur les Plans de garantie pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autres lois (tel le Code civil), même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer de temps à autre.

### **Jugée**

- [38] Pour les motifs ci-haut repris, je me dois donc de rejeter l'ensemble de la demande des Bénéficiaires (la demande d'arbitrage).
- [39] Je tiens à préciser que ma décision se limite à l'application du Règlement et ne décide pas de tout litige qui peut relever de l'application d'autres lois, même si je pense que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige. La présente décision est donc sans préjudice et sous toutes réserves des droits des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [40] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et comme les Bénéficiaires appelants n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leurs réclamations, je me

---

<sup>1</sup> Règlement RRQ sur les Plans de Garantie

dois de répartir les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du Plan de Garantie et les Bénéficiaires.

[41] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre les Bénéficiaires (pour la somme de cinquante dollars (50.00\$)) et l'Administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ pour la balance du coût du présent arbitrage.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

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

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 20 novembre 2006, sous la plume de M. Régnald Cyr, T.P. inspecteur – conciliateur;

**LE TOUT** avec frais à être partagés entre les Bénéficiaires (pour la somme de 50.00\$) et l'Administrateur pour la balance des coûts.

Montréal, ce 8 mars 2007



---

Me Michel A. Jeanniot  
Arbitre / SORECONI