

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98)**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier no : GAMM : 2012-16-008  
ABRITAT : 509228-2

---

ENTRE:

**HÉLÈNE LAPOINTE ET MARC DI VINCENZO**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**A à Z CONSTRUCTION-RÉNOVATION INC.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET:

**LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après l'« administrateur »)

---

DEVANT L'ARBITRE :

Me Jean Doyle

---

Pour les bénéficiaires

Madame Hélène Lapointe et

Monsieur Marc Di Vincenzo

Pour l'administrateur

Me Luc Séguin

Pour l'entrepreneur

Monsieur Pierre Couture

Date d'audience

9 mai 2013

Date de la sentence

23 juillet 2013

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

JDY-1500-002-GAMM

## **MANDAT**

Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 16 novembre 2012.

Suite à diverses tentatives, un appel conférence a été tenu le 28 mars 2013.

L'audition de la cause s'est déroulée le 9 mai 2013, au [...], à Granby.

Il n'y a aucune objection quant à la compétence du tribunal et la juridiction de l'arbitre est, par conséquent, confirmée.

Les cahiers de pièces de l'administrateur sont admis par les parties.

Toutes les parties étaient représentées à l'audience.

## **LE RECOURS**

Les bénéficiaires contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après appelé le *Règlement*, les huit éléments de décision rendue le 29 octobre 2012 par la garantie Abrisat Inc., l'administrateur, signée par l'inspecteur Jocelyn Dubuc qui apparaît à l'onglet numéro 5 du cahier no 1 de pièces émis par l'administrateur.

Les éléments contestés de la décision ci-haut mentionnée se lisent comme suit :

### ***FAITS, ANALYSE ET DÉCISION***

#### **1. PLANCHERS DE BOIS ÉGRATIGNÉS**

##### ***Les faits***

*L'administrateur constate que les planchers de bois sont égratignés dans les deux (2) chambres à coucher.*

#### **2. GYPSE FISSURÉ**

#### **3. TÊTES DE VIS APPARENTES SUR LE GYPSE**

***Les faits (points 2 et 3)***

*Malgré un examen attentif, l'inspection n'a pas permis à l'administrateur de constater la présence de fissures ou de têtes de vis sur le revêtement de gypse.*

#### **4. SCIAGE DU BÉTON AUTOUR DU CONDO**

**Les faits**

*Malgré les questions posées à la bénéficiaire, le soussigné a été dans l'impossibilité de comprendre le sens de la réclamation sur ce point.*

#### **5. PORTES INTÉRIEURES**

**Les faits**

*L'administrateur constate que certaines vis de charnières sont partiellement dévissées aux portes intérieures.*

#### **6. PEINTURE DES DEUX CHAMBRES**

**Les faits**

*L'administrateur ne constate aucune malfaçon en ce qui a trait à la peinture des deux (2) chambres à coucher.*

#### **7. CALFEUTRAGE DE LA PORTE D'ENTRÉE**

**Les faits**

*L'administrateur constate que la porte d'entrée ne requiert aucun calfeutrage.*

#### **8. ARMOIRES**

**Les faits**

*L'administrateur constate que quelques coins de mélamine sont légèrement endommagés sur les armoires de cuisine.*

#### **ANALYSE ET DÉCISIONS (points 1 à 8) :**

*De toute évidence, aucune des situations décrites aux points 1 à 8 ne rencontre les critères du vice majeur de construction au sens de l'article 10.5 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

***Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points.***

#### **CONCLUSION**

**POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

***NE PEUT CONSIDÉRER*** la demande de réclamation des bénéficiaires pour les points 1 à 8.

## **LES FAITS**

Avant l'audience tenue le jeudi 9 mai 2013, le soussigné et toutes les personnes présentes mentionnées ci-haut ont visité l'unité de condominium portant l'adresse civique [...], condo [..].

Cette visite a permis à tous les intervenants de voir tous les éléments pour lesquels des correctifs sont demandés par les bénéficiaires; les huit correctifs demandés étant décrits ci-haut.

Pendant ladite visite, certains de ces éléments ont été retirés de la réclamation des bénéficiaires :

- 2. Le gypse fissuré**
- 4. Sciage du béton autour du condo**
- 5. Portes intérieures**

Ne laissant ainsi que les éléments suivants soumis à la décision de l'arbitre :

- 1. Les planchers de bois égratignés**
- 3. Têtes de vis apparentes sur le gypse**
- 6. Peinture des deux chambres**
- 7. Calfeutrage de la porte d'entrée**
- 8. Armoires de cuisines**

La visite de l'unité de condo faisant l'objet de présent arbitrage a permis au soussigné de faire les constatations suivantes :

### **1. PLANCHERS DE BOIS ÉGRATIGNÉS**

L'arbitre constate que les planchers de bois franc sont effectivement égratignés, voire même encavés, dans la chambre à coucher arrière.

Ces défauts eurent-ils existés au moment de la prise de possession, il eut été aisé de les constater.

### **3. TÊTES DE VIS APPARENTES SUR LE GYPSE**

Le bénéficiaire Marc Di Vincenzo témoigne à l'effet qu'il a, au fil du temps, revissé d'innombrables vis, et force est de constater de la part de l'arbitre qu'aucune tête de vis n'est maintenant apparente sauf exception.

### **6. PEINTURE DES DEUX CHAMBRES**

Il n'est pas possible de constater quelque défaut que ce soit à la peinture qui, de plus, a subi l'usure normale de quelques années d'habitation.

### **7. CALFEUTRAGE DE LA PORTE D'ENTRÉE**

Les bénéficiaires se plaignent de l'isolation inadéquate aux bruits extérieurs permettant ainsi d'entendre les bruits dans le hall d'entrée et vice versa les bruits à l'intérieur de l'unité lorsqu'on se retrouve dans le hall d'entrée.

Il ne s'agit pas là d'une déficience ou mal façon faisant l'objet de la présente garantie.

### **8. LES ARMOIRES DE CUISINE**

Le bénéficiaire mentionne avoir lui-même acheté de nouvelles portes et panneaux frontaux des tiroirs, ce qui ne laisse maintenant voir aucun défaut à ces éléments.

Les bénéficiaires reconnaissent que les portes et tiroirs des armoires de cuisine sont celles et ceux choisis par eux-mêmes.

#### **Pour la défense :**

D'autre part, le procureur de l'administrateur, Me Luc Séguin, s'en remet textuellement à la décision de l'inspecteur monsieur Jocelyn Dubuc dans sa décision du 29 octobre 2012.

Monsieur Couture, représentant de l'entrepreneur, nie quant à lui, toutes et chacune des allégations des bénéficiaires. Il ajoute que lors de l'inspection, les

planchers étaient en parfait état, que le gypse ne présentait aucune fissure, que les têtes de vis peuvent présenter occasionnellement et pour quelques une d'entre elles une quelconque apparence. D'autre part, on ne peut constater aucune malfaçon à la peinture.

## **DÉCISION**

**CONSIDÉRANT** que l'arbitre n'a pu constater aucune déficience ou malfaçon sur aucun des éléments de réclamation suivants :

1. Planchers de bois égratignés
3. Têtes de vis apparentes sur le gypse
6. Peinture des deux chambres
- 7 Calfeutrage de la porte d'entrée
8. Armoires de cuisine

**CONSIDÉRANT** qu'aucun rapport d'expertise n'a été produit par les bénéficiaires;

**CONSIDÉRANT** que, tel que déjà décidé par mon collègue l'arbitre Claude Dupuis ingénieur, dans deux sentences datées du 6 novembre 2009 et 10 novembre 2010, l'unité de logement a été reçue par les bénéficiaires le 15 août 2008 et que la dénonciation faisant l'objet du présent arbitrage n'a été reçue par l'administrateur de la garantie que le 9 juillet 2012, bien que datée du 7 mai 2012;

**CONSIDÉRANT** que près de quatre (4) années se sont écoulées entre le moment de la réception de la partie privative de l'immeuble et de la dénonciation, la garantie ne couvre alors que les vices majeurs :

*« La garantie couvre la réparation des vices majeurs qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux lorsque dénoncés par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice, en cas de perte ou de vice graduel, de leur première manifestation. »*

**CONSIDÉRANT** que la dénonciation du vice a été dénoncée plus de six mois après leur découverte, et qu'il ne s'agit pas de vices majeurs, pouvant compromettre l'intégrité de l'immeuble;

**CONSIDÉRANT** le délai de rigueur de six mois prévu à l'article 27, alinéa 5 du *Règlement* sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL**

- **REJETTE** la réclamation des bénéficiaires;
- **MAINTIENT** la décision de l'administrateur datée du 29 octobre 2012;
- **VU** les articles 116 et 123 du *Règlement*, et considérant le témoignage rendu par les bénéficiaires à l'effet qu'ils ont effectué eux-mêmes de nombreuses réparations, **CONDAMNE** l'Administrateur aux entiers dépens du présent arbitrage;

MONTRÉAL, le 23 juillet 2013

---

**Jean Doyle**, avocat  
Arbitre

JDY-1500-002-GAMM