

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
Localité : Québec
N° **200-32-712638-252**

Date : **11 septembre 2026**

DEVANT L'ARBITRE :

Jean-Marie Crête, avocat

PIERRE-DAVID TREMBLAY

Partie demanderesse

c. **ARMOIRES A.D. PLUS QC INC.**

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur la réalisation correcte ou non par la défenderesse d'un ouvrage, savoir la fabrication et l'installation d'armoires de cuisine, d'un comptoir en quartz avec tiroirs et d'un garde-manger walk-in avec portes, et, le cas échéant, sur le droit du demandeur à des dommages-intérêts et à la correction des malfaçons dont l'ouvrage serait affecté.

2. Historique de la procédure

Le demandeur a, le 6 octobre 2025, déposé une demande introductive d'instance devant la Cour du Québec, chambre civile, division des petites créances, ayant pour objet le paiement de dommages-intérêts et la correction des malfaçons dont l'ouvrage est affecté, plus les frais de justice.

Le 10 novembre 2025, la défenderesse a déposé une contestation de la demande du demandeur.

Les parties ont, à la suite de la contestation de la défenderesse, participé à une médiation qui s'est conclue par un échec.

Le 14 avril 2026, le soussigné a accepté d'entendre la cause, à titre d'arbitre, à la suite du mandat reçu du service de médiation et d'arbitrage du ministère de la justice du Québec.

Le 15 avril 2026, le soussigné a convoqué les parties à une séance préliminaire afin de confirmer leur consentement à l'arbitrage et, le cas échéant, de fixer le moment et le mode de la séance d'arbitrage. La séance préliminaire a été tenue le 27 mai 2026, de 13h00 à 13h31.

Le soussigné a instruit l'affaire le 9 juin 2026 de 13h00 à 13h42. Le demandeur et le représentant de la défenderesse, monsieur Kevin Kelly, ont participé à l'instruction au moyen de l'application Teams. Le demandeur et monsieur Kelly ont été assermentés avant de témoigner. Au terme de l'instruction, le soussigné a pris l'affaire en délibéré.

II. LES FAITS

Au cours de l'année 2024, le demandeur et Construction McKingley inc. (ci-après appelée « McKingley ») ont conclu un contrat ayant pour objet la construction d'un bâtiment résidentiel neuf (ci-après appelé « contrat principal »). Le demandeur ne dépose pas l'écrit constatant le contrat.

Il y a lieu de présumer qu'un contrat de garantie de bâtiment résidentiel neuf accompagnait le contrat principal, bien que l'écrit le constatant n'ait pas été déposé.

McKingley a, dans le cadre du contrat principal, accordé au demandeur un crédit d'un certain montant destiné à payer le prix pour les éventuels réalisation et aménagement, selon son goût, de la cuisine et de la salle de bain auprès d'une entreprise de son choix.

En vue de l'exécution du contrat principal, McKingley et la défenderesse ont conclu en 2024 un sous-contrat ayant pour objet la fabrication et l'installation des éléments suivants dans la cuisine : un comptoir en quartz avec tiroirs, un garde-manger walk-in avec portes et des armoires en mélamine, et dans la salle de bain, une vanité suspendue, un comptoir de quartz et des armoires en thermoplastique. Aussi, le terme « *ouvrage* » ci-après utilisé désignera, à moins que le contexte n'impose un sens différent, la fabrication et l'installation du comptoir en quartz avec tiroirs, du garde-manger walk-in avec portes et des armoires en mélamine.

Le demandeur s'est rendu à l'atelier/salle de démonstration de la défenderesse pour choisir les matériaux et les divers composants de sa cuisine et de sa salle de bain. Il y a reçu les conseils et suggestions d'un représentant de la défenderesse, notamment sur le modèle des portes des armoires et du garde-manger. Au cours

de la visite, il a arrêté son choix sur un modèle d'armoires et de portes pour le garde-manger. Le représentant lui a garanti la faisabilité du modèle choisi.

Le 19 juin 2024, la défenderesse a, relativement à l'ouvrage, transmis à McKingley un bon de commande au montant de 43 039,74 \$ (Pièce P-5).

La défenderesse a effectué, à une date indéterminée, la livraison et l'installation des éléments constitutifs de l'ouvrage.

Toutefois, il est alors apparu que l'ouvrage comportait de nombreux défauts que le demandeur a aussitôt dénoncé à la défenderesse en vue de leur correction (Pièces P-1 et P-2 – courriels échangés entre le demandeur et les représentants de la défenderesse). Les échanges semblent avoir commencé le ou vers le 18 octobre 2024 (Pièces P-2 - courriel de 15h22 et photos accompagnées de commentaires).

Un technicien d'expérience de la défenderesse s'est rendu à plusieurs reprises à la résidence du demandeur et des corrections ont été apportées aux défauts dénoncés. Chaque intervention du technicien a contraint le demandeur à s'absenter de son travail et à se rendre à sa résidence pour lui permettre d'accéder à la cuisine.

Il y a lieu de présumer que McKingley a achevé la construction de la résidence du demandeur et que celle-ci est devenue prête à servir aux fins prévues quelques jours avant que le demandeur n'en prenne possession le 30 octobre 2024 (Pièce P-3 - courriel du 31 octobre 2024 à 9h07). Il y a lieu également de présumer que le demandeur a, au cours de cette période, procédé à la réception du bâtiment construit par McKingley, malgré qu'aucun document ne soit venu en faire la preuve. Le dépôt de l'acte de réception était important en raison des énonciations qu'il pouvait comporter portant sur des réserves quant aux vices apparents et aux malfaçons (article 2111 du Code civil du Québec).

L'ouvrage comportait toujours des défauts au moment où le demandeur a pris possession de sa résidence. Le demandeur en a avisé McKingley (courriel P-2 du 4 novembre 2024 à 13h51 et courriel P-3 du 10 février 2025 à 19h00). En réponse à cet avis, un représentant de McKingley a déclaré au demandeur qu'il n'avait jamais vu autant de panneaux cassés ou éclatés, qu'il considérait qu'il y a eu un manquement dans l'installation des armoires et qu'il retenait toujours la facture, soit vraisemblablement le prix du sous-contrat (courriel P-2 du 5 novembre 2024 à 9h55).

Les interventions du technicien de la défenderesse, dont la dernière a eu lieu le 7 mars 2025 (Courriel P-1 du 12 mars 2025), ont permis de réduire le nombre de défauts affectant l'ouvrage, sans, selon le demandeur, en corriger la totalité : les portes du garde-manger demeuraient mal ajustées, les panneaux d'armoires adjacents mal alignés et un panneau du garde-manger affecté d'un éclat.

De son côté, la défenderesse a fait savoir au demandeur que ses travaux d'installation répondaient à ses standards de qualité et qu'elle fermait le dossier d'installation des armoires (Pièce P-1 - courriel du 12 mars 2025 à 13h38).

Au cours des derniers échanges, la défenderesse a offert au demandeur une carte-cadeau de 250 \$ afin de le convaincre d'accepter de fermer le dossier (Courriel P-4 du 30 janvier 2025 à 11h03).

Le 17 juin 2025, par mise en demeure livrée par courrier recommandé (Pièce P-6), le demandeur a sommé la défenderesse de procéder à l'exécution de certains travaux, soit la correction et l'ajustement des portes du garde-manger, le réalignement des panneaux d'armoires adjacents et la réparation d'un éclat sur un panneau du garde-manger et au paiement d'une somme de 4 574,40 \$ en compensation des troubles, inconvénients, pertes de salaire et stress.

La preuve n'a pas établi si la défenderesse a tenté ou non de corriger les défauts après l'envoi de la mise en demeure P-6.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

Le demandeur fait valoir que :

- 1- la défenderesse lui a livré l'ouvrage affecté de malfaçons, et
- 2- le défaut de la défenderesse de lui livrer l'ouvrage exempt de malfaçons lui a causé un préjudice moral et matériel, savoir des troubles, inconvénients, pertes de salaire et stress.

En conséquence de ce qui précède, le demandeur demande à la fois le paiement de dommages-intérêts au montant de 4 574,40 \$ et la correction des malfaçons.

La défenderesse fait valoir que :

- l'ouvrage qu'elle a réalisé était exempt de malfaçons,
- en supposant même que l'ouvrage fut affecté de malfaçons, le demandeur ne peut pas exiger d'elle le paiement de dommages-intérêts et la correction des malfaçons.

En conséquence de ce qui précède, la défenderesse demande le rejet de la demande du demandeur.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Le soussigné est appelé à trancher les questions suivantes :

- 1- L'ouvrage réalisé par la défenderesse et livré au demandeur est-il affecté de malfaçons ?
- 2- Le demandeur peut-il exiger de la défenderesse l'exécution des corrections requises de manière que l'ouvrage livré soit conforme au contrat et aux règles de l'art ?
- 3- Le demandeur peut-il exiger de la défenderesse le paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il a subi ?
- 4- Le demandeur a-t-il subi un préjudice à la suite du défaut de la défenderesse de réaliser et de lui livrer un ouvrage exempt de malfaçons ?
- 5- Le cas échéant, quel est le montant des dommages-intérêts constituant une juste réparation du préjudice subi par le demandeur ?

V. LE DROIT APPLICABLE

Pour disposer du différend, le soussigné tient compte des articles 2803, 2804, 1440, 2101, 2110, 2111 et 2120 du *Code civil du Québec*.

VI. ANALYSE

Il appartient au demandeur d'apporter une preuve qui rend l'existence du droit qu'il prétend avoir contre la défenderesse plus probable que son inexistence (article 2803 alinéa 1 et article 2804 CCQ).

Si le demandeur réussit à faire cette preuve, il appartiendra à la défenderesse de convaincre le soussigné que le droit du demandeur a été éteint pour l'une des causes prévues par la loi (article 2803 alinéa 2 et article 2804 CCQ).

1- L'ouvrage réalisé par la défenderesse et livré au demandeur est-il affecté de malfaçons ?

Le soussigné conclut que l'ouvrage réalisé par la défenderesse était affecté de malfaçons au moment où il a été livré au demandeur et qu'il l'était toujours au moment où ce dernier a déposé sa demande auprès du tribunal.

Le soussigné appuie sa conclusion à la fois sur le témoignage du demandeur qu'il tient pour crédible, cohérent et précis et sur les photos déposées au soutien de la demande (Pièce P-5). Le témoignage du représentant de la défenderesse n'a pas

affecté la force probante des éléments de preuve du demandeur, notamment celle des photos P-5 dont la véracité n'a pas été attaquée.

2- Le demandeur peut-il exiger de la défenderesse l'exécution des corrections requises de manière que l'ouvrage livré soit conforme au contrat et aux règles de l'art ?

Le soussigné considère que le demandeur n'est pas en droit d'exiger de la défenderesse la correction des malfaçons dont l'ouvrage était toujours affecté.

Le demandeur n'a pas fait la preuve que la défenderesse était sa débitrice concernant l'obligation de réaliser l'ouvrage, sous réserve des dispositions de l'article 2120 CCQ plus loin examinées. La preuve a plutôt convaincu le soussigné que, concernant cette obligation, la défenderesse était la débitrice de McKingley et d'elle seule en vertu du sous-contrat conclu entre ces dernières et auquel le demandeur n'était pas une partie.

C'est dans le but d'exécuter le contrat principal que la défenderesse s'est engagée envers McKingley à réaliser l'ouvrage par sous-contrat. En vertu du sous-contrat, McKingley a délégué à la défenderesse la réalisation de l'ouvrage. Cette délégation n'a pas libéré McKingley de ses obligations contractuelles envers le demandeur. À la suite de la délégation, McKingley est demeurée responsable envers le demandeur des malfaçons affectant l'ouvrage et elle a assumé seule cette responsabilité.

Ces considérations sont conformes à la règle établie à l'article 1440 CCQ que les contrats n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes et n'en ont aucun vis-à-vis les tiers ; autrement dit, les contrats ne créent aucun droit ni aucune obligation au bénéfice ou à la charge des tiers.

Les courriels échangés entre le demandeur et un représentant de McKingley et qui ont pour but de dénoncer les malfaçons dont l'ouvrage est affecté confirment que le demandeur a, avant de notifier sa mise en demeure P-6, toujours considéré McKingley responsable des malfaçons affectant l'ouvrage réalisé par la défenderesse.

Par ailleurs, un lien de droit aurait pu s'établir entre le demandeur et la défenderesse, si McKingley avait cédé au demandeur ses droits d'action contre la défenderesse. Or, aucun élément de preuve n'a établi la survenance d'une telle cession.

Article 2120 CCQ

Il est vrai que, suivant l'article 2120 CCQ, le sous-entrepreneur et les autres participants à la construction ou à la rénovation d'un immeuble sont débiteurs conjoints envers le client de l'obligation de garantir pendant un an l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception ou découvertes dans l'année suivant la réception ; l'article 2120 énonce ce qui suit :

L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

Or, les conditions d'application de la responsabilité de tous ceux qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, notamment du sous-entrepreneur, envers un client ne sont pas satisfaites en l'espèce.

Les malfaçons dont répond le sous-entrepreneur et les autres participants sont celles qui sont non apparentes (Voir les affaires suivantes : *D'Amours c. Lévesque* 2013 QCCQ 14859, paragraphe 90 ; *Allen Entrepreneur général inc. c. Régie d'assainissement des eaux du bassin de Laprairie* 2024 QCCS 2572, paragraphe 18).

Les photographies P-5 montrent clairement que les malfaçons dénoncées par le demandeur sont apparentes.

3- Le demandeur peut-il exiger de la défenderesse le paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il a subi ?

Pour les raisons exposées en réponse à la deuxième question, le soussigné conclut que le demandeur ne peut pas exiger de la défenderesse le paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il aurait subi à la suite du défaut de la défenderesse de réaliser correctement l'ouvrage.

Le soussigné entend répondre sommairement aux questions 4 et 5, bien qu'il soit inutile de le faire.

4- Le demandeur a-t-il subi un préjudice à la suite du défaut de la défenderesse de réaliser et de lui livrer un ouvrage exempt de malfaçons ?

Le soussigné considère que le demandeur a subi un préjudice à la suite du défaut de la défenderesse de réaliser un ouvrage exempt de malfaçons. Toutefois, pour les raisons exposées en réponse aux questions 2 et 3, le demandeur ne peut pas en tenir la défenderesse responsable.

5- Le cas échéant, quel est le montant des dommages-intérêts constituant une juste réparation du préjudice subi par le demandeur ?

Étant donné les réponses aux questions 2 et 3, le droit du demandeur à des dommages-intérêts est une question purement hypothétique.

Toutefois, en supposant que le demandeur ait eu pareil droit, les dommages-intérêts auxquels ce dernier aurait pu prétendre aurait été d'un montant inférieur à celui des dommages-intérêts réclamés.

En effet, la méthode utilisée par le demandeur pour déterminer le montant des dommages-intérêts n'a aucun fondement juridique. Le demandeur établit la valeur

de son préjudice à 4 574,40 \$, soit en fonction d'un pourcentage (15 %) du prix de l'ouvrage (30 496,00 \$). Le demandeur n'a pas fait la preuve qu'il a droit à ces dommages-intérêts calculés selon sa méthode, puisqu'il ne dépose aucun contrat à l'appui de sa réclamation.

En l'absence d'un mode contractuel de détermination du montant des dommages-intérêts, celui-ci doit être déterminé selon les règles d'indemnisation prévues par la loi et qui sont les suivants :

- Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut de son débiteur de respecter ses engagements et qui soit une suite immédiate et directe (article 1607 CCQ).
- Les dommages-intérêts dus aux créanciers compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé (article 1611 CCQ).

Le demandeur réclame des dommages-intérêts notamment pour compenser les pertes de salaire. Il ne fait aucun doute pour le soussigné que le défendeur s'est absenté de son travail pour permettre la correction des défauts affectant l'ouvrage. Toutefois, la preuve qu'il a offerte pour établir la perte de salaire n'est pas la meilleure. Le demandeur ne dépose aucun talon de paie indiquant ou permettant de connaître le taux horaire de son salaire. De plus, la preuve relative à la durée de l'absence du travail est faible.

VII. DÉCISION

En conséquence de ce qui précède, le soussigné, en sa qualité d'arbitre dûment désigné :

- **ACCUEILLE** la contestation de la défenderesse ;
- **REJETTE** la demande introductive d'instance ;
- **CONDAMNE** le demandeur à payer à la défenderesse les frais de justice, lesquels sont établis au montant de 187,00 \$.

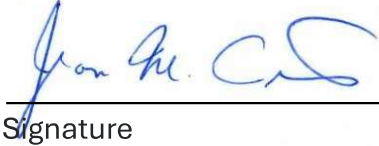
Le Barreau du Québec met à la disposition de ses membres et du public un calculateur de l'intérêt au taux légal et de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec. Le calculateur est disponible à l'adresse suivante : <http://calculateurs.jurisconcept.ca/indemnite.php>.

Québec (Québec), ce 11 septembre 2026.

Jean-Marie Crête

Accrédité par le Barreau du Québec

Numéro de membre 180131-7

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jean M. Crête", is written over a horizontal line.

Signature