

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : 4190.47J
GAMM 2017-12-07
GCR 1051-64

Date : 19 juillet 2018

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

**MARIE-ÈVE ASSELIN
NICOLAS MÉTHOT**
Bénéficiaires

c.
9162-5665 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

Et
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR).
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

PRÉAMBULE

[1] Les Bénéficiaires portent en arbitrage plusieurs points des décisions de l'Administrateur des 3 novembre et 8 décembre 2017;

PRÉLIMINAIRE

- [2] Il a été reconnu que ma nomination est faite légalement et que j'avais juridiction pour entendre et décider de l'arbitrage formé en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c.b-1,1 r.8) ci-après le Règlement;
- [3] Les parties ont accepté que ma décision soit rendue plus de trente jour suivant l'audition si ce délai s'avérait nécessaire;
- [4] Aucune requête préliminaire n'a été présentée par l'une ou l'autre des parties;
- [5] Le cahier de pièces émis par l'Administrateur est déposé de consentement pour faire preuve de son contenu, sujet à la preuve contraire qui sera faite lors de l'audition;
- [6] Tous les témoins ont été assermentés avant d'être entendus;
- [7] La valeur de tous les points en arbitrage est de plus de 60 000,00\$ si tous ces points devaient être réparés par un tiers entrepreneur;

LES PIÈCES

- [8] Les pièces au cahier de l'Administrateur, Pièce A-1 à A-15, peuvent être décrites comme suit :
 - A-1 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires le 28 janvier 2017;
 - A-2 : Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 28 janvier 2017;
 - A-3 : Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 30 mai 2017;
 - A-4 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 16 juillet 2017;
 - A-5 : En liasse, le courriel de l'avis de réclamation transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 22 août 2017, auquel sont joints la lettre de dénonciation des Bénéficiaires et un rapport d'inspection de Monsieur Christian Pilon, technologue professionnel en architecture, ainsi que l'accusé de remise par courriel à l'Entrepreneur daté du même jour;
 - A-6 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 27 novembre 2017 auquel sont jointes des photos des correctifs apportés aux points de réclamation nos 1, 2 et 3;

- A-7 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 27 novembre 2017 auquel sont jointes des photos des correctifs apportés aux points de réclamation nos 5, 6, 7 et 8;
- A-8 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 27 novembre 2017 auquel sont jointes des photos des correctifs apportés aux points de réclamation nos 20 et 21;
- A-9 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 4 décembre 2017 auquel sont jointes des photos des correctifs apportés au point de réclamation no 19;
- A-10 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 4 décembre 2017 auquel sont jointes des photos des correctifs apportés au point de réclamation no 4;
- A-11 : L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de 9162-5665 Québec Inc. daté du 18 décembre 2017;
- A-12 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 3 novembre 2017 et l'accusé de réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 17 novembre 2017;
- A-13 : En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 8 décembre 2017 et l'accusé de réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 11 décembre 2017;
- A-14 : Le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 7 décembre 2017 auquel sont joints une lettre de l'organisme, la décision produite en A-12, la demande formelle d'arbitrage, le formulaire de demande d'arbitrage et le contrat de garantie produit sous la pièce A-1;
- A-15 : Curriculum vitae de Normand Pitre;

[9] Les pièces des Bénéficiaires B-1 à B-8 sont :

- B-1 : Rapport de relevé thermographique du 16 février 2018 signé de Monsieur Christian Pilon, technologue professionnel en architecture;
- B-2 : En liasse, 25 photos de l'extérieur du bâtiment résidentiel neuf sujet de l'Arbitrage;
- B-3a) : Courriel du 28 février 2017 de l'Entrepreneur, faisant affaires sous le nom Habitation Ladouceur à la Bénéficiaire Marie-Ève Asselin;
- B-3b) : Soumission numéro 47-160491-1 pour fenêtres de Fenêtres Magistral pour le 386, rue Doral, livraison le 3 mars 2017;
- B-4 : Courriel du 22 février 2017;
- B-4b) : Devis, notes générales, 386 LE DORAL, 10/02/2017;
- B-5a) : Courriel du 17 novembre 2017 de Mme Asselin à M. Pitre soulignant que la décision ne couvrirait pas toutes les dénonciations;

- B-5b) : Réponse du 24 novembre 2017 de l'Administrateur qu'une autre décision sera rendue;
- B-6 : En liasse, Certificat de garantie numéro 132081 émis pour le 386, Le Doral à St-Zotique par la Garantie Construction Résidentielle; lettre du 26 juin 2017 de l'Administrateur confirmant l'émission de l'enregistrement et EXEMPLE du formulaire d'inspection pré réception;
- B-7 : Soumission de Fenêtres Magistrales pour le 386, Le Doral à St-Zotique, et annotation;
- B-8 : En liasse, factures pour les frais d'expertise de JR Inspections (a-b-c) drain français d'un total de 891.06\$ et de Bati-Services (C. Pilon) (d-e-f-g) d'un total de 5 587,79\$);
- B-9 : Extraits du Code de construction du Québec 2005, chapitre I-Bâtiment, art. 9.10.17.10. Protection des mousses plastique, art. 9.29.4 Enduits de revêtement, 9.29.4.1 Application, 9.29.8.1 Norme, 9.29.8.2 Épaisseur, 9.29.8.3 Clous, 3.1.5.12. Isolant combustible, 9.20.4 Joints de mortier, 9.20.4.1 Épaisseur, 9.20.13.10 Accumulation de mortier,

Extraits de la norme CSA A371-14 : art. 6.2.2.2.5 Alignement relatif, Figure A.2 Tolérances joint-épaisseur, Figure A. Tolérances d'alignement vertical, Figure A.5 Tolérances d'alignement horizontal, Figure A-6 Tolérances d'alignement vertical des joints de lit;

[10] Les pièces de l'Entrepreneur sont décrites comme suit :

- E-1 : Directive DEMILEC, Contrôle de l'épaisseur appliquée d'un isolant projeté;
- E-2 : Soumission fenêtres Magistral B-3(b) avec annotation concernant certification Énergy (sic) Star;
- E-3 : Cote de rendement énergétique de Ressources naturelles Canada, information provenant de Internet, concernant fenêtres;
- E-4 : Guide de chantier Isolation et étanchéité des fenêtres de l'APCHQ afin de se conformer à la norme A440.4-07;

VISITE DES LIEUX

[11] Le soussigné a été en mesure de faire plusieurs constats lors de sa visite du 386, Le Doral à St-Zotique le matin du 22 mai 2018 accompagné des parties et de leurs experts respectifs;

INTENDANCE

- [12] La visite des lieux et des discussions spontanées qui se sont engagées a donné lieu à l'engagement de l'entrepreneur de faire des travaux sur les points suivants :

Point 3 : Scellant. L'Entrepreneur s'engage à faire les correctifs et réparations requis aux scellants autour des fenêtres et porte de façade incluant les colonnes et linteaux. Les scellants devront être de la couleur appropriée et posés uniformément;

Point 16 : Couvercle de la fosse de retenue. L'Entrepreneur effectuera les correctifs appropriés de façon que les Bénéficiaires puissent avoir accès à la fosse pour faire l'entretien ou le remplacement de la pompe, sans avoir à démonter le clapet anti-retour;

Point 19 : Joints de scellant extérieur. L'Entrepreneur s'engage à reprendre les scellants autour des fenêtres et rejet d'eau là où cela est nécessaire. Sans limiter la généralité de son engagement, ces travaux vise particulièrement la jonction des planches de revêtement et des ouvertures pratiquées dans le revêtement de Canexel et des ouvertures dans le revêtement de vinyle. De plus, un scellant devrait être appliqué autour des luminaires et prises de courant;

Point 22 : Évier de cuisine. L'Entrepreneur s'engage à faire les réparations de manière à ce que la robinetterie et l'évier soient fixés solidement;

Point 37 : Solin. L'Entrepreneur s'engage à faire tous les travaux correctifs aux solins sous les allèges de fenêtres en façade.

- [13] **Point 41. Drain Français.** Les experts de l'Entrepreneur, en présence de l'expert de la Bénéficiaire, procèdent à un nettoyage et examen visuel des drains français. Après que le technologue professionnel expert de la Bénéficiaire ait confirmé que les drains sont en bonne état, qu'ils ne sont pas bouchés et que la réparation effectuée par l'entrepreneur est à ce jour satisfaisante, la Bénéficiaire a accepté de déclarer ces travaux satisfaisants;

- [14] Ayant eu l'opportunité de discuter avec son expert technologue Christian Pilon, la Bénéficiaire se désiste de sa demande d'arbitrage des points suivants :

Point 7 : Fixation des solives du balcon;

Point 8 : Garde-corps du balcon;

Point 20 : Fixation du poteau de bois à la poutre d'acier, les travaux ont été effectués;

Point 23 : Bardeaux de la toiture;

Point 27 : Robinetterie du bain;

[15] Sont alors soumis à la preuve contradictoire les points:

- Point 4 : Briques abîmées
- Point 11 : Douche
- Point 17 : Poutre LVL entaillée
- Point 18 : Fascia
- Point 21 : Crépi
- Point 25 : Isolation de la fondation
- Point 28 : Tourbe, pentes du terrain et trottoir
- Point 31: Protection de l'uréthane;
- Point 35 : Chantepleurs
- Point 36 : Coupe Vapeur;
- Point 38 : Installation de la maçonnerie
- Point 40 : Cavité derrière le parement de maçonnerie

[16] Pour les points 11 et 18, l'Administrateur n'a pas rendu de décision suite aux réparations effectuées par l'Entrepreneur et sa juridiction est contestée sur ces points;

[17] Cependant, l'Administrateur a pu constater les réparations effectuées par l'Entrepreneur aux points 4, 17, 21 et 31 et est prêt à rendre sa décision. Les parties acceptent que la décision de l'Administrateur soit rendue verbalement séance tenante;

POINT 4 : Briques abîmées

[18] L'Administrateur déclare les travaux effectués par l'Entrepreneur satisfaisants. Cette décision est contestée par la Bénéficiaire et ce point, de consentement, sera traité en arbitrage;

POINT 11 : Douche

[19] L'Administrateur réitère que l'arbitre n'a pas juridiction en instance;

POINT 17 : Poutre LVL entaillée

[20] L'Administrateur a reçu une attestation d'un ingénieur concernant la solidité de cette poutre et s'en déclare satisfait. Après que l'expert de la Bénéficiaire ait pris connaissance de cette attestation de l'ingénieur produite par

l'Entrepreneur, il s'en déclare satisfait également. S'en suit un désistement de ce point en arbitrage de part de la Bénéficiaire;

- [21] Une décision refusant la réouverture des débats a été rendue sur ce point puisqu'aucun fait ne permettait de conclure que des faits nouveaux ont été découverts depuis que la preuve était close de part et d'autre ou que le document produit et sur lequel un sceau de l'ingénieur Gérard Pilon n'est pas valide;

POINT 18 : Fascia

- [22] L'Administrateur réitère que l'arbitre n'a pas juridiction en instance;

POINT 31 : Protection de l'uréthane

- [23] L'Administrateur, séance tenante, se déclare satisfait des travaux effectués sur ce point, la Bénéficiaire maintient sa demande et ce point sera en arbitrage;

Point 21 : Crépi. et 28. Tourbe, pentes du terrain et trottoir.

- [24] Suite à la décision de M. Pitre, l'Entrepreneur s'engage à retirer 2 pieds de pelouse au pourtour de la maison et créer une pente pour éloigner l'eau de la maison. À l'occasion de ces travaux, il haussera le sol au pourtour de la maison et corrigera le niveau de la finition du crépi au sol;

Autres engagements

- [25] Ces discussions préliminaires donneront lieu à l'engagement de l'Entrepreneur d'installer un brise-vent au chauffe-eau;
- [26] L'Entrepreneur s'engage aussi à corriger et réparer le pare-intempéries à droite de l'entrée d'air de l'échangeur d'air, sous le revêtement de Canexel;

DÉCISION PRÉPARATOIRE

- [27] La présence de l'ingénieur Éric Nadeau lors de la visite des lieux et l'absence d'un rapport soulève la difficulté qu'il puisse être entendu comme témoin;
- [28] Les explications et directives concernant l'exigence d'un rapport écrit ont été données aux parties lors de la première conférence téléphonique de gestion du 19 janvier 2018. Mon procès-verbal de cette conférence téléphonique de gestion en fait mention;
- [29] Il y était spécifiquement inscrit que le rapport d'une contre-expertise devrait être communiquée au plus tard le 25 avril 2018, ce qui n'a pas été le cas;

- [30] Puisque les prescriptions des articles 238 et suivants du Code de procédure civile Québec n'ont pas été respectées, et que j'y suis soumis, il ne sera pas permis à l'ingénieur Éric Nadeau de témoigner à titre d'expert pour l'Entrepreneur, la Bénéficiaire formulant une objection à ce témoignage;
- [31] La demande de remise de l'Entrepreneur, pour permettre la rédaction d'un rapport et sa communication est rejetée. Ses explications ne me convainquent pas qu'il s'agisse d'une alternative raisonnable. Le respect du principe de proportionnalité et l'assurance que les démarches, les actes de procédures et le choix engagé de contester des points soient proportionnels à la nature et à la complexité de l'affaire et la finalité de la demande en instance (articles 18 et 19 C.p.c.) doivent être respectés;

TÉMOIGNAGES

- [32] Monsieur **Christian Pilon**, de consentement, est qualifié d'expert technologue en architecture du bâtiment. Monsieur Pilon est le signataire des rapports du 29 juin 2017 (pièce A-5) et du 6 février 2018 (pièce B-1);
- [33] D'entrée de jeu, Monsieur Pilon convient que l'attestation de l'ingénieur Gérard Pilon, dont l'inscription au tableau de l'ordre, numéro 123185 a été vérifiée, concernant la poutre LVL entaillée du point 17, le satisfait. Après avoir eu l'opportunité de discuter avec la Bénéficiaire, il est exprimé que l'attestation requise dans la décision de l'Administrateur du 3 novembre 2017 au point 17 est complétée et n'a plus à être traitée dans l'arbitrage;
- [34] À l'aide de ses rapports, l'expert de la Bénéficiaire regroupe les points 4, 35, 38 et 40 dans un seul item qu'il nomme parement de maçonnerie en façade. Son témoignage est formel et selon lui, le parement doit être repris en entier pour les raisons suivantes :
- L'espace devant être laissé libre derrière le mur de brique est comblé de mortier;
 - Les chapeaux sont comblés de mortier et retiennent l'eau derrière le parement de briques et empêchent le libre écoulement;
 - Quelques briques ont été changées puisqu'elles étaient éclatées ou brisées. Il en reste d'autres qui doivent aussi être enlevées et changées puisqu'elles sont brisées;
 - L'alignement de la maçonnerie en façade accuse un bombement sous la fenêtre à droite et est concave à gauche;
 - Le nettoyage est déficient. Il y a des traces de diverses teintes et couleurs causées par un nettoyage inégal à l'aide d'une brosse. Des marques de brossage sont apparentes à plusieurs endroits;

- La pose des briques n'est pas alignée, des motifs aléatoires existent et la norme minimale du Code de construction du Québec d'un joint de mortier de 10 mm à +/- 5 mm de tolérance n'est pas respectée à plusieurs endroits;

- [35] Sur les points 11 (douche) et 18 (fascia) il convient que des réparations ont été effectuées par l'Entrepreneur sur ces items. L'avocat de l'Administrateur souligne qu'une nouvelle décision devrait être rendue avant afin de donner l'opportunité à l'Administrateur de qualifier ces travaux de réparations pour déterminer s'ils sont satisfaisants ou non. Suivant la discussion qui s'engage spontanément entre les parties, il est choisi de permettre à l'Administrateur de rendre une nouvelle décision sur ces points. Le soussigné déclinera juridiction sur ces points et l'Administrateur rendra une nouvelle décision afin de qualifier les travaux de réparations sur ces points;
- [36] Au point 25 (isolation de la fondation), l'expert avait soulevé un doute sur l'épaisseur de l'isolant giclé posé sur les murs de fondation et il s'en déclare maintenant satisfait. Le seul endroit qui lui apparaît maintenant problématique se trouve en bas à droite du panneau de distribution électrique. Il s'agit de l'endroit où les photos thermographiques de son rapport (pièce B-1, page 1, photo 4) montrent un écart de température important. L'Entrepreneur accepte, séance tenante, d'ouvrir le mur et d'y apposer de l'isolant advenant qu'effectivement il y ait une déficience à cet endroit. La présente décision donnera acte de l'engagement de l'Entrepreneur sur ce point;
- [37] Au Point 31, protection à l'uréthane. Il reconnaît que l'Administrateur a déclaré cet item réparé dans la décision A-12, pourtant selon lui, ces travaux ne sont pas complétés. Comme il nous l'a pointé lors de la visite des lieux, l'uréthane giclé n'est pas entièrement protégé, tel que montré sur les photos de la page 15 de son rapport A-5. Un trou dans le revêtement de plaque de plâtre au pourtour de l'entrée d'eau, laisse voir l'isolant qui n'est pas protégé. Quant à l'isolation de la rive, elle est recouverte d'une laine Roxul qui selon lui ne satisfait pas les exigences de la protection d'incendie et ne tient pas en place;
- [38] Point 36, coupe vapeur. À l'aide des photos de la page 4 de son rapport pièce B-1, Monsieur Pilon nous explique que le pare-vapeur autour des ouvertures n'est pas scellé avec de l'uréthane ou un ruban adhésif. Il mentionne aussi qu'au mur arrière autour du commutateur au-dessus du comptoir de cuisine, le pare-vapeur n'est pas scellé comme la règle de l'art le demande. Selon lui, il y a malfaçon car il existe une déficience à l'enveloppe du bâtiment;
- [39] Entendant ce témoignage, le représentant de l'Entrepreneur s'engage à faire les réparations au périmètre des fenêtres au sous-sol qui ont été posées lors de la coulée du solage;
- [40] Le technologue professionnel expert poursuit son témoignage et mentionne que ces malfaçons sont de la plus haute importance et se retrouve à

l'ensemble des ouvertures. Cette découverte lui permet d'être d'opinion que ces travaux à l'enveloppe du bâtiment sont mal faits et doivent être corrigés. Il mentionne que les points 1.15 et 1.16 du devis de construction, pièce B-4(b), ne sont pas respectés puisque le pare-humidité, n'est pas scellé et les fenêtres non conformément isolées. Aux notes générales du devis on y lit :

1.15. ASSURER LA CONTINUITÉ DU PARE-VAPEUR AU POURTOUR DES FENÊTRES EN INSTALLANT UNE MEMBRANE AUTO-COLLANTE (BLUESKIN, REDZONE, ETC.) AUX PÉRIMÈTRES DES OUVERTURES, REMONTER LA MEMBRANE DE 3'' DE CHAQUE COTÉ SOUS LE PARE-AIR ET LE PARE-VAPEUR.

1.16 LA CONTINUITÉ DES PARE-AIR ET PARE-VAPEUR DEVRA ÊTRE ASSURÉE PAR L'APPLICATION D'UN RUBAN ADHÉSIF (EXEMPLE : GLASCLAD, 3M, ETC.) CONTINU SUR TOUS LES JOINTS.

- [41] Passant à un autre point qui est soulevé dans ses rapports, il dit avoir découvert, à droite de l'entrée d'air de l'échangeur d'air sur le mur extérieur que le pare-air est lacéré et nous montre l'état du pare-air à cet endroit;
- [42] Les photos étant ce qu'elles sont, l'Entrepreneur s'engage alors à faire les réparations sur ce point après que l'Administrateur ait exprimé l'existence d'une malfaçon et qu'une entente me donne juridiction pour que ce point soit traité lors de l'arbitrage;
- [43] Le contre-interrogatoire de l'expert me permettra de comprendre la possibilité d'une technique de construction qui permet de ne pas percer le pare-humidité et de poser les composantes électriques sur la membrane attachée sur le colombage des murs. Il est possible pour un électricien de poser sa boîte électrique sur le pare-vapeur sans avoir besoin d'en effectuer le scellement;
- [44] L'expert Pilon admet que le dessin de la page 8 à son rapport B-1 ne montre pas spécifiquement une coupe de fenêtre du fabricant Magistral. Il s'agit d'un dessin type de l'isolation d'une fenêtre et l'image du bas montre la carence d'isolation qu'il a trouvée;
- [45] Il n'a fait qu'un seul carottage autour des fenêtres du rez-de-chaussée pour déterminer la profondeur de l'isolant. S'il y a 4 pouces d'isolant à partir du bord extérieur de la fenêtre, cette isolation serait suffisante. Il souligne par ailleurs que le 4 pouces d'isolant retrouvé se trouve à l'intérieur et non pas à l'extérieur et qu'il y a une déficience. L'isolant doit toucher le parement extérieur pour qu'il n'y ait pas de pont thermique.
- [46] Les autres questions à l'expert de la Bénéficiaire viendront confirmer son témoignage principal quant aux déficiences qu'il a trouvées sur le mur de maçonnerie en façade de la maison;
- [47] Madame **Marie-Ève Asselin** est celle qui suivra l'évolution de la construction pour les Bénéficiaires. Il s'agit de l'achat d'une maison neuve, clefs en mains. Elle signe le 28 janvier 2017 un contrat pour la construction d'une maison neuve d'un montant de 276 163,00\$ et signera le 30 mai 2017 le formulaire d'inspection pré-réception. Il est à remarquer que les quelques travaux de parachèvements inscrits au formulaire pré-réception A-3, devaient être

terminés le 30 juin 2017. Elle souligne ardemment avoir reçu la pièce B-6, la confirmation d'enregistrement à la GCR, l'exemple de Formulaire d'inspection préreception et le Guide de la Régie du bâtiment du Québec après la signature de leur formulaire d'inspection préreception, Pièce A-3, signée le 30 mai 2017. La lettre de présentation est du 26 juin 2017;

- [48] Le 30 juin 2017, elle transmettait à Monsieur Yannick Ladouceur, représentant de l'Entrepreneur, le rapport de Monsieur Pilon, intitulé « Relevé de déficiences sur un bâtiment résidentiel neuf pour le 386, Le Doral à St-Zotique ».
- [49] La décision de convenir avec l'Entrepreneur de la construction de leur maison a été faite après qu'elle ait vérifié qu'aucune plainte ou poursuite n'existait contre l'Entrepreneur ou le sous-entrepreneur-installateur de pieux. Madame Asselin visitera le chantier à au moins une reprise par semaine avec le gérant du chantier, Monsieur Éric Meloche, représentant de l'Entrepreneur;
- [50] Lors d'une visite avec sa sœur qui travaille dans le milieu de l'ingénierie et le constat d'une modification de plans, (une colonne a été ajoutée dans le mur de l'escalier pour mener au sous-sol) des difficultés surgissent. L'Entrepreneur refuse de remettre un plan modifié ou une attestation d'un ingénieur pour venir établir que la poutre LVL qui tient le plancher du rez-de-chaussée dans la descente de l'escalier est suffisante puisqu'elle est maintenant entaillée;
- [51] S'ensuit alors une interdiction formelle de Monsieur Ladouceur de laisser Madame Isabelle Asselin, sœur de la Bénéficiaire, de visiter à nouveau le chantier. Les Bénéficiaires ne pourront avoir accès au chantier pendant plusieurs jours. Les tensions se confirment de plus en plus et la coopération s'effrite. Madame vivra plusieurs reports de rendez-vous, non-respect d'ententes verbales et une date de livraison tardive.
- [52] La communication auparavant fluide et qualifiée de coopérative s'éteint. Les discussions sont dorénavant impossibles et la Bénéficiaire s'est sentie obligée de faire une demande d'arbitrage.
- [53] L'arrivée du conciliateur de l'Administrateur, Monsieur Normand Pitre, ne l'a pas rassurée, au contraire. Le lien de proximité entre Monsieur Pitre et l'Entrepreneur est déstabilisant. L'un et l'autre utilisent leur prénom alors que le conciliateur s'adresse aux Bénéficiaires en les vouvoyant et utilisant les préfixes Monsieur et Madame;
- [54] Le rapport de Monsieur Pilon à la main, Monsieur Pitre semble minimiser les difficultés soulevées et mentionne : « *On verra avec le temps s'il y a un problème ou non* ». Après 2h30, Monsieur Pitre aurait formulé le commentaire suivant : « *Ne vous inquiétez pas ce ne sont que des items mineurs* ». Il aurait aussi ajouté : « *... faite confiance à l'Entrepreneur, vous comme consommateur, vous ne vous y connaissez pas* ».

- [55] Après la décision de l'Administrateur signée de M. Pitre, et selon un calendrier déterminé, alors que les travaux de réparation devaient être faits entre 8h00 et 16h00, avec un préavis raisonnable, plusieurs travaux sont faits sans préavis et à l'extérieur de cet horaire;
- [56] Madame souligne qu'avec des enfants de 5 ans, 3 ans et 2 ans, de retrouver des clous, des vis, des morceaux de tôle et des rejets de silicone au pourtour de la maison lui a causé des tourments qu'elle n'aurait pas dû subir. Elle décrit quelques exemples de réparations effectuées par l'Entrepreneur, comme l'insuffisance d'isolant à l'entretoit qui a été dénoncée le 30 juin 2017 et la réparation effectuée 4 mois plus tard;
- [57] Elle souligne que des ententes verbales prises avec l'Entrepreneur lors de la visite de Monsieur Pitre, (de recouvrir l'uréthane dans le mur de la salle de mécanique et de réparer l'épaufrure) non pas été respecté, ces travaux n'ont pas été faits. Elle a perdu toute confiance en l'Entrepreneur;
- [58] Comme autre exemple, elle mentionne que l'engagement de l'Entrepreneur pris lors de la première conférence de gestion d'aller vérifier de l'existence d'une fuite d'eau à la douche (après que son sous-entrepreneur en plomberie soit venu faire des réparations) n'a pas eu de suite;
- [59] Au sujet des réparations effectuées par l'Entrepreneur, elle soulignera que les lieux sont laissés pleins de débris. Que la pose de la rampe a laissé des trous apparents, que la reprise de calfeutrant autour des ouvertures est exécutée avec un calfeutrant d'une autre couleur, étalé, inégal et qui doit encore être refait malgré deux (2) visites pour corriger ces travaux;
- [60] Madame communiquera alors à plusieurs reprises à Monsieur Pitre, par courriel ou chez l'Administrateur, à Madame Sandra Fournier, Monsieur Francis Arthur du service à la clientèle ou Monsieur Giroux. Elle apprend que Monsieur Pitre est surchargé et que l'on ne peut s'occuper de son dossier de manière adéquate. Encore aujourd'hui, elle se demande comment l'Administrateur s'assure que les travaux de réparation d'un entrepreneur qui a commis des déficiences sont faits. Elle s'interroge : *Quelles sont les vérifications que les travaux déficients sont faits conformément aux règles de l'art ?* Ces travaux de réparations exigés ne sont pas systématiquement vérifiés et M. Pitre n'est revenu sur les lieux qu'après le dépôt d'une nouvelle dénonciation ou le matin de la visite des lieux convoquée par le soussigné;
- [61] Elle souligne de nouveau n'avoir reçu son certificat d'enregistrement de l'Administrateur du plan de garantie et les diverses informations relatives au formulaire pré-réception, guide de lecture obligatoire et dépliant expliquant la garantie qu'après la visite de réception du bâtiment du 30 mai 2017. Ces informations devaient lui être communiquée avant l'inspection pré-réception à faire avec l'Entrepreneur pour être pertinente. Elle les a reçues trop tard;

- [62] Depuis que Madame Asselin a dénoncé des problèmes à l'Administrateur, elle dit avoir été victime d'une perte de communication avec l'Entrepreneur. Elle s'est fait dire « tu es difficile à satisfaire et rien n'y fera ». Elle s'est sentie intimidée. Elle doute que les réparations que devra faire l'Entrepreneur pour corriger les déficiences soulevées par son expert soient réparées selon les règles de l'art.
- [63] Madame s'en remet au témoignage de son expert sur tous les aspects techniques des points dénoncés et soumis à l'arbitrage et demande qu'une décision favorable lui soit rendue;
- [64] En contre-interrogatoire, Madame Asselin admettra avoir reçu des informations telle que la liste d'extras et des crédits autorisés pendant le projet;
- [65] La modification à la structure était requise (poutre LVL) et il y a eu l'ajout d'une garde-robe au sous-sol;
- [66] Elle admet n'avoir lu le contrat de garantie qu'en diagonale que lorsqu'elle a reçu ce document par courriel. Madame reconnaîtra son courriel du 17 novembre 2017 apparaissant à la page 18 de la décision supplémentaire, pièce A-13;
- [67] Monsieur **Yannick Ladouceur**, président de l'Entrepreneur qui fait affaire depuis 18 ans dans le milieu de la construction exprime qu'il s'agit d'une première pour lui d'être en arbitrage pour l'une de ses constructions. Monsieur Éric Meloche était son homme de confiance et gérant du chantier puisqu'il ne peut faire tout, seul. Selon lui, il est tout à fait normal de ne pas répondre à toutes les demandes formulées par ses clients. Il est la personne qui habituellement rencontre les gens et initie les ventes-achats des maisons. Il est le responsable des décisions sur les modifications de plans. Il est très flexible et à l'écoute de sa clientèle.
- [68] Monsieur Meloche prend la relève pour effectuer les travaux. Il confirme que les communications ont commencées à déraiper lorsque la sœur de la Bénéficiaire a critiqué l'entaille dans la poutre LVL. Monsieur Meloche a pris sur lui de demander à cette personne de quitter le chantier. Plusieurs échanges et communications ont été faits à propos de cette poutre avec les représentants de l'Administrateur. Madame Asselin a même communiqué avec le technologue qui travaille chez le fabricant de la poutre;
- [69] Les vérifications auprès de l'ingénieur ont été faites avant d'entailler la poutre pour respecter le dégagement de l'escalier. Il admet qu'il y a peut-être des sous-traitants qui ont commis des fautes et que si cela est le cas, il verra à en faire les réparations. Il n'explique pas que le document remis ce matin

pour faire la preuve de la solidité de la poutre LVL sur lequel le cachet de l'ingénieur apparaît avoir été apposé le 14 novembre 2017 n'a pas été auparavant remis aux autres parties;

- [70] Il a senti une attaque personnelle lorsqu'il a reçu le rapport de l'expert de la Bénéficiaire et s'est dit que ce sera un arbitre ou un juge qui décidera;
- [71] Il fait ses excuses à la Bénéficiaire d'avoir réagi comme une « tête forte » et confirme que si des travaux sont à faire il les ferait comme il le faut. Il mentionne que Mme Asselin et lui sont « des têtes fortes»;
- [72] Son témoignage sera bref et n'offrira pas d'explication sur les techniques de construction utilisées autres que celles qu'il a spontanément exprimées lors du témoignage de l'expert Pilon;
- [73] M. **Normand Pitre**, conciliateur et le signataire de la décision sous examen donnera les caractéristiques de la laine Roxul qui rencontre les dispositions de protection incendie d'un isolant giclé. La barrière thermique est suffisante et respecte la règle de l'Art au niveau de l'isolation de la rive. Il reconnaît que le trou autour de l'entrée d'eau doit être fermé;
- [74] Au point 25, il reconnaît que la photographie #4 de la pièce B-1 montre un écart de température important. Une vérification doit être faite et l'isolation corrigée;
- [75] Il reconnaît aussi que la preuve entendue lui permet de conclure que l'isolation autour des fenêtres est probablement problématique;
- [76] Le scellement du pare-vapeur doit être vérifié. Si la technique de pose des composantes électrique ne perce pas le pare-vapeur il n'y a rien à corriger. Au contraire, il y a atteinte à l'enveloppe du bâtiment;
- [77] Il insiste pour conclure qu'il n'y a pas de malfaçon au parement de brique en façade. Les irrégularités ne sont pas visibles à 6 mètres et la stabilité n'est pas en cause puisqu'il n'y a pas d'affaissement ou fissure importante. Il dit ne pas avoir vu que l'espace d'air derrière le mur de brique est comblé de mortier malgré les photos du rapport de M. Pilon. Il mentionne aussi que les fissures apparentes constatées lors de notre visite doivent être réparées;
- [78] Lors de son contre-interrogatoire, M Pitre admettra que la laine Roxul protégeant l'isolant giclé sur la rive peut se déplacer, photo de la page 15 de A-5;
- [79] Il confirmera que l'isolant autour des fenêtres est déficient et qu'un pare-vapeur doit être scellé;

[80] Il exprimera : « *Ce n'est pas par ce qu'une œuvre ne respecte pas le code qu'il y a malfaçon.* » Ceci en faisant état que « *Si une ou des dispositions de la norme CSA A371 concernant les tolérances des ouvrages de maçonnerie, ne sont pas suivies et ne sont pas visibles à 6 mètres, ce ne peut être qualifiées de malfaçon* » finissant son témoignage sur le mur de maçonnerie en façade.

PLAIDOIRIE

[81] Concernant le mur de briques en façade de sa maison, la Bénéficiaire propose que j'en arrive à la même conclusion que l'honorable Pierre Labelle, juge de la Cour Supérieure dans la cause Luigi Spera c. Mancini Construction Inc. le 15 février 2016. Il est clair selon Mme Asselin qu'à la lecture de cette décision je dois en arriver à la même décision que le juge Labelle puisque :

- la marge de tolérance de 50% qui pallie aux irrégularités d'une pierre (joint de mortier de 10 mm +/- 5 mm de tolérance, n'est pas respectée);
- que la propreté du parement de maçonnerie est déficiente;
- que l'alignement de la maçonnerie n'est pas respecté;
- que les chantepleures et la lame d'air ne sont pas dégagées ou présence de mortier à la base du mur;

et conclure à une malfaçon;

[82] Elle suggère aussi, tout comme les arbitres Jean Doyle et Karine Poulin le font dans leurs décisions¹ que : « *...le tribunal estime qu'il faut regarder l'ouvrage en entier pour apprécier le résultat et décider si le construit est conforme au contrat et si les normes et les règles de l'art ont été respectées. Par ailleurs, il importe également de considérer les inévitables variations de couleurs dans les matériaux, dans les limites de ce qui est acceptable, vu l'impossibilité d'obtenir 2 lots de briques absolument identiques.* »

[83] Selon Madame Asselin, la Loi sur le bâtiment aux articles 77 et suivants (L.R.Q. c. b1.1) établit que tout entrepreneur qui construit une maison neuve doit respecter les règles de l'art et est responsable s'il y est découvert une malfaçon;

[84] Pour appuyer son propos, elle soumet le texte de l'article 3 de l'annexe 2 du Règlement qui mentionne spécifiquement que l'entrepreneur s'engage à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

¹ Me Karine Poulin : Nicolas Rousseau c. Noémie Leblanc et Développement Immobilier Titan Inc. et Garantie Qualité Habitation Inc. 10 mai 2015, GAMM 2013-16-007 et la décision de Me Jean Doyle : Dimitri Karamalis et Élisabeth Valianatos c. Développement Immobilier Titan Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc., 15 août 2014,

- [85] Au surplus dit-elle, les articles 2101 et 2120 du Code civil du Québec spécifient les règles de droit commun qui obligent l'Entrepreneur à respecter son contrat et les règles de l'art;
- [86] Si la règle de l'art n'est pas suivie, il doit être ordonné à l'Entrepreneur de corriger les travaux et s'il ne le fait pas, l'Administrateur doit le faire à sa place;
- [87] L'avocat de l'Administrateur, appuyant la décision du conciliateur Normand Pitre, propose d'appliquer les principes d'analyse de l'arbitre Jean-Philippe Haywart du 21 octobre 2013². Dans le cadre de sa décision, après une étude de la jurisprudence, l'arbitre Haywart vient à la conclusion que l'obligation de l'Entrepreneur, partie à un contrat d'entreprise, est généralement une obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et au plan et devis mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie;
- [88] Pour sa part, lorsqu'invité à prendre la parole, le président et représentant de l'Entrepreneur choisit spontanément de s'excuser auprès de la Bénéficiaire, exprime être désolé que ses sous-entrepreneurs aient fait du mauvais travail. Il trouve la situation désolante d'être rendu jusque-là et espère que l'avenir permettra de rétablir une communication saine entre eux;
- [89] Il dit n'avoir rien d'autre à ajouter mais si la décision conclut à des travaux de réparation, ils seront faits de façon impeccable;
- [90] L'avocat de l'Administrateur ajoutera que je n'ai pas juridiction sur les points concernant le fascia et la douche;
- [91] Il rajoutera, avant de terminer, que l'Administrateur reconnaît des malfaçons en ce qui concerne l'absence de solin aux allèges, des chantepleures qui sont bouchées, de l'isolation autour des fenêtres et de la protection de la mousse isolante giclée dans la salle mécanique;

ANALYSE

PRÉMISSE

- [92] Il n'est pas contesté que :
- la réception du bâtiment s'est produite le 30 mai 2017, pièce A-3, et
 - la dénonciation faisant part des plaintes des Bénéficiaires est du 30 juin 2017.

² Coupal-Blais c. Villas Construction et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, dossiers # 120708001 et 132502001 SORECONI

Mon analyse repose donc sur les critères du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement qui se lit ainsi :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° « ... »

2° « ... »

3° *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

4° « ... »;

5° « ... »

6° « ... »

7° « ... ».

[93] Les articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec se lisent ainsi :

2113. : Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

2120 : L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur 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;

[94] Le Larousse définit la malfaçon comme un défaut, une défectuosité dans un ouvrage, un travail. Mes lectures sur le sujet me permettent de définir la malfaçon comme un ouvrage mal fait, contraire aux règles de l'art ou ne respectant pas la norme ;

[95] Effectivement, les obligations de l'Entrepreneur sont des obligations de résultat;

LES POINTS SOUS ÉTUDE

[96] Je regrouperai les points du mur en façade afin d'alléger le texte de ma décision.

POINT 4 : BRIQUES ABÎMÉES. POINT 35 : CHANTEPELEURES.

**POINT 38 : INSTALLATION DE LA MAÇONNERIE. POINT 40 : CAVITÉ
LE PAREMENT DE MAÇONNERIE**

- [97] Comme il est souligné dans le rapport de l'expert technologue en construction, Monsieur Christian Pilon, pièce A-5, et des constatations que j'ai pu faire le matin de l'audition, quelques-unes des briques abîmées n'ont pas été changées, le couronnement du mur de maçonnerie est décelé, les chantepleures sont comblées de mortier, des joints de mortier sont de plus de 15mm et des traces de nettoyage sont apparentes. La preuve d'un alignement vertical déficient, d'un bombement sous la fenêtre à droite et concave à gauche n'est pas contredite ;
- [98] Malgré cela, l'Administrateur a choisi de refuser de considérer l'existence de malfaçons en utilisant la norme de tolérance concernant les travaux de maçonnerie de l'Institut de la maçonnerie du Québec, publiées dans son journal du 21 mars 2014. Dans cet article on lit que « *les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance de 6 mètres ou plus* »;
- [99] Se plaçant à 6 mètres du mur, et notant que ces divers constats et déficiences ne sont pas visibles, le conciliateur conclut que le parement de maçonnerie est uniforme et ne présente aucun signe de désordre ou d'effondrement;
- [100] Avec égard, je conclus au contraire. Cet ouvrage de maçonnerie est mal fait, affecté de malfaçon et doit être repris en entier pour les raisons suivantes :
- [101] Cet extrait de la publication de l'institut de la maçonnerie du Québec du 21 mars 2014 concernant la tolérance des ouvrages de maçonnerie et son appréciation visuelle insiste que ce critère est difficile d'utilisation. L'auteur mentionne qu'il est incertain de l'usage que l'on en fera dans la pratique. Plus loin, dans cet article, il y est spécifié ce qui suit : « *...il est de l'avis de l'IMQ que non seulement les irrégularités ne doivent pas être visibles à une distance de 6 mètres, mais que les caractéristiques comme la couleur ou la forme des joints, l'uniformité de la répartition de la couleur des éléments de maçonnerie, la concordance de la face des éléments avec le plan du mur, etc., doivent être tels que l'ouvrage terminé et constitué un ensemble uniforme et équilibré.* »
(les soulignées du soussigné)
- [102] Cet article est mal interprété par l'Administrateur qui fait abstraction de la norme CSA A371-14. On ne peut prendre les mots d'un article qui tente de donner des explications pour en faire la norme. Le texte de la norme est prépondérant et doit recevoir application. Lorsque M. Pilon mesure 8mm et 12 mm d'un mauvais alignement de la façade du mur de maçonnerie

montrant un bombement et un effet concave, il y a preuve d'une malfaçon. La norme est d'un maximum de 3 mm d'écart;

[103] Les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance de 6 mètres, cela ne veut pas dire que :

- a) les joints peuvent avoir plus de 15mm (art. 9.20.4.1 C.c.Q);
- b) la répartition de la couleur peut ne pas être uniforme ;
- c) la concordance de la face des éléments du plan de mur peut ne pas être alignée (art. 6.2.2.2.5 CSAA A371-14);
- d) des briques abimées peuvent être utilisées;
- e) permettre la présence de mortier dans la parois d'un mur creux;

[104] Je trouve tout à fait particulier que l'Administrateur se satisfasse de la publication de l'Institut de la Maçonnerie du Québec pour déterminer de la validité d'un ouvrage de maçonnerie d'un bâtiment sans vérifier ou utiliser les textes de la norme CSA ou du Code de construction du Québec concernant un ouvrage de maçonnerie;

[105] Le rédacteur de cette publication de l'IMQ est d'avis que la couleur, la forme des joints et l'uniformité de la répartition ne sont que quelques-uns des critères d'un mur de maçonnerie construit dans les normes. L'accumulation de mortier dans la cavité d'air à l'arrière de la maçonnerie, l'obstruction des chantepleurs, le couronnement mal fixé, les carences de niveau, une pose concave et convexe des briques, la présence de briques brisées sont des éléments qui montrent que le mur de maçonnerie est affecté de malfaçons.

[106] J'ajoute, que l'usage d'une brique dont la façade irrégulière est cachée pour en utiliser l'endos est tout à fait inapproprié;

[107] Je suis en accord avec l'expert, tous ces défauts ne laissent aucune autre alternative que de reprendre entièrement cet ouvrage;

[108] Je verrai donc à ordonner à l'Entrepreneur de reprendre l'ouvrage de maçonnerie en entier avec une nouvelle brique;

POINT 11 : DOUCHE

[109] Je décline juridiction sur ce point. L'administrateur rendra une nouvelle décision sur cet item puisque des réparations ont été effectuées par l'Entrepreneur;

POINT 18: FASCIA

[110] Je décline juridiction sur ce point. L'Administrateur rendra une nouvelle décision sur cet item, suivant les travaux effectués par l'Entrepreneur;

POINT 17 : POUTRES LVL ENTAILLÉES

[111] Comme auparavant expliqué, les Bénéficiaires se sont désistés de ce point et j'en donnerai acte;

POINTS 21 ET 28 : CRÉPI / TOURBE, PENTE DU TERRAIN ET TROTTOIR

[112] Je donnerai acte que l'Entrepreneur s'est engagé à reprendre les travaux de remblayage autour du terrain afin de créer une pente pour éloigner l'eau de la maison ce qui haussera le sol à son pourtour. Ce faisant, le niveau du crépi au sol sera conforme aux règles de l'art;

POINT 25 : ISOLATION DE LA FONDATION

[113] Je donnerai acte que l'Entrepreneur s'est engagé à ouvrir le mur de la pièce mécanique au sous-sol, sous le panneau électrique à droite. Le mur sera ouvert afin de vérifier de la qualité de l'isolation effectuée à cet endroit et, si cela est nécessaire, l'Entrepreneur verra à y ajouter de l'uréthane giclée pour corriger la déficience qui semble exister à cet endroit tel que montré au relevé thermographique (photo 4) page 1, pièce B-1;

POINT 31 : PROTECTION DE L'URÉTHANE

[114] Il est évident que la cavité autour de l'entrée d'eau qui expose l'uréthane giclée à l'air libre doit être bouchée d'un matériel ignifuge. Cette situation est une malfaçon puisque contraire aux dispositions du Code de construction du Québec et doit être corrigée;

[115] La preuve que la laine de roche Roxul posée par-dessus l'isolant giclé sur la rive respecte la norme de protection contre les flammes. L'Entrepreneur devra s'assurer que sa mise en place est tel qu'un panneau de cette laine ne puisse se déplacer de manière à ne plus former une barrière thermique. Ceci afin de protéger l'uréthane giclé et la propagation des flammes en cas d'incendie (art. 3.1.5.12 du Code de construction)

POINT 36 : COUPE-VAPEUR

[116] L'absence d'isolant qui touche au revêtement extérieur autour des fenêtres et le pare-vapeur non scellé ou continue, avec des joints étanches autour de ces fenêtres ne répondent pas aux normes des articles 1.15 et 1.16 du devis

B-4(b), une des obligations contractuelles de l'Entrepreneur. De plus, il s'agit d'une malfaçon puisque contraire aux règles de l'art et normes. J'ordonnerai que l'ensemble de la fenestration soit vérifié afin de corriger la déficience d'isolation et de rendre le pare-vapeur continu et étanche à tous les endroits requis;

[117] Aussi, je donnerai acte de l'engagement de l'entrepreneur de démontrer, et ce à plus d'un endroit, que les équipements électriques n'ont pas percés le pare-vapeur et que cette membrane ne requiert pas un scellement. Advenant le cas, toutes les perforations autour des équipements ou boîtes électrique et percement devront être réparés puisqu'il y a là, malfaçon;

LES FRAIS D'EXPERTISES

[118] Ce n'est que la facture de l'expertise de la Bénéficiaire du 28 juin 2017 au montant de 1 862.60\$ qui est contestée;

[119] L'Administrateur dit ne pas avoir à supporter les frais encourus par un Bénéficiaire concernant les services engagés en lien avec la réception de son bâtiment résidentiel ou le relevé de déficience précédent une dénonciation. L'Administrateur demande donc au tribunal de refuser la demande de remboursement de la Bénéficiaire concernant ce montant;

[120] À l'appui de sa demande, l'avocat de l'Administrateur soumet la cause Hébert, décision rendue par l'arbitre Claude Dupuis, le 13 janvier 2005³;

[121] La présente affaire se distingue puisque l'arbitre Dupuis refuse le remboursement de la facturation d'honoraires de l'expert en faisant état qu'il s'agit de services rendus pour la réception des parties communes prévues à l'article 27 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

[122] Le cas sous étude est tout à fait différent, puisque ce rapport A-5 a été produit comme dénonciation à l'Administrateur le 30 juin 2017 alors que la réception du bâtiment est du 30 mai 2017;

[123] Ce rapport de l'expert Pilon, consiste en la dénonciation initiale de la Bénéficiaire. Ce document a donné lieu à des réparations par l'Entrepreneur, a servi au conciliateur signataire de la décision de l'Administrateur et en preuve lors de l'audition. Ce rapport est tout à fait pertinent au litige, a servi de support au témoignage de l'expert Pilon et m'a éclairé pour rendre ma décision;

[124] Aucun commentaire ne m'a été fait sur les autres factures de la demande de remboursement des frais d'expertise engagés par les Bénéficiaires. Suivant

³ 2005 CanLII 59056 (QC OAGBRN)

leur examen, je viens à la conclusion que ces frais sont raisonnables et pertinent conformément à l'article 22 du Règlement.

POUR ET PAR CES MOTIFS :

DONNE ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs et les réparations à :

Point 3 : Scellant

L'Entrepreneur s'engage à faire les correctifs et les réparations au scellant autour des fenêtres et porte de la façade incluant les colonnes et linteaux;

Point 16 : Couvercle de la fosse de retenu

L'Entrepreneur s'engage à faire les correctifs et les réparations afin de permettre aux Bénéficiaires d'avoir accès à la fosse de retenu en déplaçant le clapet anti-retour et permettre le soulèvement suffisant dudit couvercle;

Point 19 : Joints de scellant extérieurs

L'Entrepreneur s'engage à reprendre tous les scellant autour des fenêtres et de la jonction des ouvertures dans les revêtements de vinyle et de Canoxel au pourtour de la maison;

Point 21 : Crépi. et 28. Tourbe, pentes du terrain et trottoir.

L'Entrepreneur s'engage à retirer de la pelouse au pourtour de la maison (24 pouces au minimum), créer une pente pour éloigner l'eau de la maison et remettre de la pelouse. À l'occasion de ces travaux, il haussera le sol au périmètre de la maison et corrigera le niveau de la finition du crépi au sol;

Point 22 : Évier de cuisine

L'Entrepreneur s'engage à faire les travaux correctifs de manière à permettre la fixation solide de la robinetterie et de l'évier;

Point 37 : Solin

L'Entrepreneur s'engage à faire les correctifs aux solins sous l'allège de la fenêtre en façade qui sont mal ajustés;

Autres engagements

L'Entrepreneur s'engage à installer un brise-vent au chauffe-eau;

L'Entrepreneur s'engage à corriger et réparer les pare-intempéries à droite de l'entrée d'air de l'échangeur d'air;

ORDONNE à l'Entrepreneur de se conformer à ses engagements et d'y procéder dans le délai ci-après déterminé;

DÉCLINE JURIDICTION pour les points 11 : Douche et 18 : Fascia et **DONNE ACTE** qu'une nouvelle décision sera rendue sur ces points par l'Administrateur;

DONNE ACTE du désistement de la demande d'arbitrage des points 7 : Fixation des solives de balcons, 8 : Garde-corps du balcon, 20 : Fixation du poteau du poteau de bois à la poutre d'acier, 23 : Bardeaux de toiture, 27 : Robinetterie du bain;

DONNE ACTE du désistement de la demande d'arbitrage au point 17: Poutre LVL entaillée en ce que l'attestation de l'ingénieur a été reçue et a été déclarée satisfaisante;

DONNE ACTE que les travaux effectués par l'Entrepreneur concernant le point 41 : Drain Français sont satisfaisants;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire aux points 4, 35, 38 et 40 et **ORDONNE** la reprise complète de l'ouvrage de maçonnerie en façade;

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire au point 25 : Isolation de la fondation et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de **procéder** à protéger l'espace autour de l'entrée d'eau de façon que l'isolant giclé à l'uréthane possède une barrière ignifuge et de **Procéder** à s'assurer que la laine Roxul placée sur l'isolant giclé sur la rive soit assujettie de manière qu'elle reste en place;

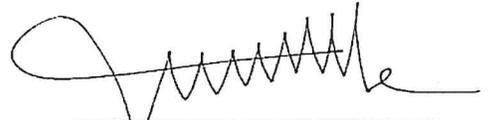
ACCUEILLE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire au point 36 : Coupe-vapeur et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder au scellement du pare-vapeur au périmètre de toutes les ouvertures et de reprendre l'isolation au pourtour desdites ouvertures;

DONNE ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de démontrer que le coupe-vapeur n'est pas percé derrière les composantes électriques dans les murs et ne demande pas de scellement. Au contraire, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer le scellement de toutes les ouvertures et perforations du coupe-vapeur;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer ces réparations dans les 30 jours de la réception de la présente décision;

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à payer à la Bénéficiaire la somme totale de 6 478.85\$ à titre de remboursement raisonnable des frais d'expertise pertinents conformément à l'article 22 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

TOUS LES FRAIS de l'arbitrage étant à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 21 du même règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre

MADAME MARIE-ÈVE ASSELIN
MONSIEUR NICOLAS MÉTHOT
Pour le Bénéficiaire

MONSIEUR YANNICK LADOUCEUR
Pour l'Entrepreneur

ME ÉRIC PROVENÇAL
Pour l'Administrateur

Date(s) d'audience: 22 et 23 mai 2018

MADAME MARIE-ÈVE ASSELIN
MONSIEUR NICOLAS MÉTHOT
386, le Doral
St-Zotique, Québec, J0P 1Z0
Courriel : marie-eveasselin@videotron.ca

Pour les bénéficiaires

MONSIEUR YANNICK LADOUCEUR
Habitations Ladouceur
219, Jacques-Plante
Vaudreuil Dorion, Québec, J7V 0A8
Courriel : habitationsladouceur@outlook.com

Pour l'Entrepreneur

ME ÉRIC PROVENÇAL
7171, rue Jean-Talon Est, bur. 200
Montréal, Québec, H1M 3N2
Courriel : eprovençal@garantieqcr.com

Pour l'Administrateur