ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
RLRQ, Chapitre B-1.1, r. 8

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
CCAC

ENTRE :	ANTHONY DE MELO ET ANTOINE VALLÉE (ci-après les « **Bénéficiaires** »)
ET :	GROUPE IMMOBILIER RÉVÉLATION INC. (ci-après l' « **Entrepreneur** »)
ET :	LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR) (ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier : CCAC S21-010401-NP
Adresse du bâtiment : 140, André-Le-Nôtre, Mascouche

DÉCISION

Arbitre :	Me Carole St-Jean
Pour les Bénéficiaires :	Représentations personnelles
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Richard Lévesque, président
Pour l'Administrateur :	Me Éric Provençal
Date de l'audience :	29 et 30 avril 2021
Date de prise en délibéré :	5 mai 2021
Date de la décision :	1er juillet 2021

Identification complète des parties

BÉNÉFICIAIRES :	ANTHONY DE MELO ANTOINE VALLÉE 140, rue André-le-Nôtre Mascouche (Québec) J7K0W8 Représentations personnelles
ENTREPRENEUR:	GROUPE IMMOBILIER RÉVÉLATION INC. 455, boulevard de Fontainebleau Blainville (Québec) J7B 1W7 Représentée par Richard Lévesque Président
ADMINISTRATEUR :	LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR) 4101, rue Molson, 3e étage Montréal (Québec) H1Y 3L1 ET son avocat: Me Éric Provençal 4101, rue Molson, 3e étage Montréal (Québec) H1Y 3L1

PRÉAMBULE

1. Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, Chapitre B-1.1, r. 8 (ci-après le « Règlement »).

CHRONOLOGIE

Contrat préliminaire de vente	1er et 4 juin 2018
Contrat de garantie	2 janvier 2018
Inspection pré réception	17 juillet 2019
Acte de vente	18 juillet 2019
Dénonciation	12 juin 2020
Réclamation	27 août 2020
Visite des lieux par le conciliateur	26 octobre 2020

2. Le contrat préliminaire de vente a été signé en date des 1er et 4 juin 2018 (Pièce A-1).

3. Le contrat de garantie a été signé en date du 2 janvier 2018 (Pièce A-2)(Aucune explication n'a été fournie quant à la date de signature de ce document qui nous apparaît erronée).

4. L'inspection préréception a été complétée en date du 17 juillet 2019 (Pièce A-4).

5. Tel qu'il appert du formulaire d'inspection préréception, le bâtiment a été reçu avec réserve et la date convenue de fin des travaux est le 15 septembre 2019 (Pièce A-4).

6. La dénonciation écrite a été transmise à l'entrepreneur et à l'administrateur en date du 12 juin 2020 (Pièce A-5).

7. Les bénéficiaires y dénoncent 12 éléments non satisfaisants. Il est à noter que la maçonnerie de la façade (pierre beige et pierre noire) et la poutre au sous-sol non encastrée sont les deux premiers éléments dénoncés.

8. Dans une lettre en date du 29 juin 2020, transmise par courriel le même jour, l'entrepreneur transmettait sa réponse à chacun des éléments identifiés dans la dénonciation (Pièce A-6).

9. En date du 27 août 2020, les bénéficiaires signaient et transmettaient le formulaire de réclamation (Pièce A-7).

LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

10. En date du 4 décembre 2020, l'administrateur rendait la décision suivante :

PRENDS ACTE, sans statuer sur le point 1, de l'entente intervenue entre les parties, en ce qui a trait au dit point par laquelle l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux qui y sont mentionnés, et ce, au plus tard d'ici le 5 février 2021.

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 2 et 3.

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 2 et 3 au plus tard d'ici le 5 février 2021.

(…)

REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 4, 5, 6, 7 et 8.

N'INTERVIENDRA PAS à l'égard des points 9, 10, 11, 12 et 13.

(Pièce A-20).

11. Il appert de la décision de l'administrateur que les POINTS 5, 6 et 7 ont été respectivement rejetés pour les motifs suivants :

POINT 5. POUTRE AU SOUS-SOL ENCASTRÉE ET HAUTEUR LIBRE TROP BASSE

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 5 a été découverte avant la réception du bâtiment, mais n'a pas été dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte à l'entrepreneur et l'administrateur.

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 5 n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement. Nonobstant, pour être couvert par la garantie, le point 5 doit satisfaire les critères de malfaçons apparentes au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

(…)

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 5.

POINT 6. MAÇONNERIE DE COULEUR BEIGE

On constate qu'il s'est écoulé 10 mois entre la date de la fin de travaux convenue lors de l'inspection préréception (17 juillet 2019) et la date à laquelle la réclamation

écrite du bénéficiaire a été reçue par l'administrateur (12 juin 2020). L'administrateur considère que la réclamation du bénéficiaire n'a pas été transmise dans un délai raisonnable tel que mentionné au paragraphe 2 de l'article du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(…)

Dans les circonstances, en raison du délai de transmission déraisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 6.

POINT 7. MAÇONNERIE DE COULEUR NOIRE

On constate qu'il s'est écoulé 11 mois entre la date de la fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception (17 juillet 2019) et la date à laquelle la réclamation écrite du bénéficiaire a été reçue par l'administrateur (12 juin 2020). L'administrateur considère que la réclamation du bénéficiaire n'a pas été transmise dans un délai raisonnable tel que mentionné au paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(…)

Dans les circonstances, en raison du délai de transmission déraisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 7.

12. Dans un courriel en date du 4 janvier 2021, les bénéficiaires soumettaient à l'organisme d'arbitrage autorisé leur demande d'arbitrage de cette décision (Pièce A-21).

13. Dans une lettre en date du 4 janvier 2021, transmise par courriel en date du 8 janvier 2021, l'organisme d'arbitrage autorisé notifiait aux parties la demande d'arbitrage des bénéficiaires (Pièce A-21).

14. Dans cette même lettre, l'organisme d'arbitrage autorisé informait les parties de la nomination de la soussignée pour agir comme arbitre dans le présent dossier.

L'AUDIENCE PRÉLIMINAIRE PAR CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

15. Une seule audience préliminaire par conférence téléphonique a été tenue en date du 17 février 2021.

16. Aucune objection n'a été soulevée par les parties eu égard à la compétence du tribunal arbitral et la juridiction du tribunal arbitral s'en est trouvée par le fait même confirmée.

17. Vu les mesures de distanciation imposées dans le cadre de la pandémie de la COVID-19, les parties ont consenti à ce que l'audience se tienne en mode virtuel.

L'AUDIENCE EN DATE DES 29 et 30 AVRIL 2021

LA VISITE DES LIEUX

18. L'audience fixée en date des 29 et 30 avril 2021 a débuté par une visite des lieux à laquelle ont assisté toutes les parties de même que la soussignée.

19. Au cours de cette visite, les parties de même que la soussignée ont pu observer chacun des points visés par la demande d'arbitrage des bénéficiaires, à savoir :

POINT 5. **POUTRE AU SOUS-SOL ENCASTRÉE ET HAUTEUR LIBRE TROP BASSE**

POINT 6. **MAÇONNERIE DE COULEUR BEIGE**

POINT 7. **MAÇONNERIE DE COULEUR NOIRE**

LE FARDEAU DE LA PREUVE

20. Conformément aux dispositions de l'article 2803 du Code civil du Québec, le fardeau de preuve repose sur les épaules de celui qui veut faire valoir un droit.

21. Ledit article se lit comme suit :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

22. Également, conformément aux dispositions de l'article 2804 du Code civil du Québec, cette preuve doit être faite selon le critère de la balance des probabilités.

23. Ledit article se lit comme suit :

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

24. Puisque la présente demande d'arbitrage a été soumise par les bénéficiaires, le fardeau de la preuve leur incombe. Les bénéficiaires ont donc le fardeau de démontrer que la décision de l'administrateur doit être renversée.

25. Si les bénéficiaires ne se déchargent pas de leur fardeau de preuve, le tribunal arbitral n'aura d'autres alternatives que de maintenir la décision de l'administrateur et de rejeter leur demande d'arbitrage.

LES PRINCIPES DE DROIT APPLICABLES

26. Conformément au principe établi par la Cour supérieure dans l'affaire de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* c. *Dupuis* (2007 QCCS 4701), il importe de rappeler que l'arbitre doit tenir compte de la preuve déposée devant lui :

> *[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui.*
>
> (le souligné est nôtre)

LA PREUVE

LA PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES

27. La preuve des bénéficiaires repose majoritairement sur le témoignage de Monsieur Antoine Vallée.

28. Le témoignage de Monsieur Vallée portera en premier lieu sur la maçonnerie et en second lieu sur la poutre au sous-sol.

POINT 6 ET POINT 7 : MAÇONNERIE

29. Lorsque le moment est venu de choisir la maçonnerie, les bénéficiaires ont dans un premier temps entrepris d'observer les modèles de pierres de maçonnerie installées sur les maisons déjà construites sur leur rue.

30. Aucun de ces modèles ne leur ayant vraiment plu, le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Sylvain Perreault, a invité les bénéficiaires à se rendre chez Blocs Mirabel pour y choisir un modèle de pierres de maçonnerie.

31. Monsieur De Melo n'étant pas disponible, Monsieur Vallée se rendra seul chez Blocs Mirabel et il y rencontrera Monsieur Yves Boulianne, représentant.

32. Il choisira le modèle de pierre Lexa du fabricant Permacon, en beige Cameo et en noir Rockland.

33. Monsieur Vallée explique que la particularité de cette pierre est son apparence épurée, une arête chanfreinée et des joints minces et creux qui créent un relief.

34. Ce modèle de pierre est montré dans un catalogue ainsi que dans la salle d'exposition de Blocs Mirabel.

35. Monsieur Vallée produit quelques photographies qu'il a prises de ce modèle de pierre installée sur un mur de la salle d'exposition de Blocs Mirabel (pièce B-2 - 6 photographies en date du 7 août 2018).

36. Ces photographies ont été prises pour le seul bénéfice de Monsieur De Melo qui ne pouvait pas être présent à cette rencontre et lui ont été de fait transmises.

37. En date du 22 août 2018, les bénéficiaires confirmaient par écrit leur choix des revêtements extérieurs avec mention du modèle de pierre Lexa choisi en façade (pièce A-18).

38. Un astérisque vis-à-vis la mention du modèle de pierre réfère le lecteur en bas de page où on retrouve la mention suivante : *installé comme sur le catalogue Permacon (motif)*, voir photo.

39. La photographie jointe est extraite du catalogue Permacon et montre le modèle de pierre Lexa installé sur la façade d'une résidence.

40. Monsieur Vallée ajoute que Monsieur Perreault avait le catalogue complet en sa possession.

41. Il réfère à une photographie produite en Annexe C de la décision de l'administrateur (pièce A-20, page 47) montrant les pages ouvertes de ce catalogue portant des annotations de Monsieur Boulianne.

42. Les travaux de maçonnerie débuteront le 7 juin 2019 et se termineront le 18 juin 2019.

43. À la fin juin 2019, les bénéficiaires avisent verbalement Monsieur Lévesque qu'ils ne sont pas satisfaits des travaux de maçonnerie : les joints de mortier sont pleins au lieu d'être creux, il y a une différence de couleur dans les joints, il y a une décoloration de la pierre et il y a une erreur dans le motif.

44. En date du 3 juillet 2019, les bénéficiaires participeront à une rencontre sur les lieux convoquée par Monsieur Lévesque.

45. Seront présents à cette rencontre : les bénéficiaires, Monsieur Lévesque, Monsieur Dominic Gignac de Permacon, Monsieur Yves Boulianne de Blocs Mirabel et le maçon.

46. Lors de cette rencontre, il est convenu que les correctifs suivants seront effectués, étant entendu que les bénéficiaires réservent leur appréciation des travaux correctifs proposés une fois lesdits travaux complétés, à savoir : les joints de mortier seront creusés, la pierre sera nettoyée et le motif de pose sera corrigé.

47. En ce qui a trait au creusage des joints de mortier, il est clair pour les bénéficiaires que les travaux correctifs convenus visent la pierre beige ET la pierre noire.

48. Les travaux correctifs débuteront en date du 12 juillet 2019.

49. Le même jour, Monsieur Vallée transmettra un message texte à Monsieur Lévesque mentionnant que les travaux correctifs semblent adéquats et précisant, tel qu'entendu, que les joints de la pierre noire devront également être refaits (Annexe D – pièce A-20, page 47).

50. Le même jour, après le départ des ouvriers, les bénéficiaires vont constater la présence d'encoches et de fissures dans les joints et que la largeur des joints est demeurée la même.

51. Dans un courriel en date du 14 juillet 2019, Monsieur Lévesque répondra au message texte transmis en date du 12 juillet 2019 en indiquant que l'entente visait la réparation des joints blancs uniquement, l'ajout d'une grosse pierre linéaire vis-à-vis la corniche et le nettoyage de la pierre avec un produit chimique (pièce A-13).

52. Le même jour, les bénéficiaires répondront à ce courriel et feront part de leur insatisfaction (pièce A-13).

53. L'inspection préréception se tiendra dans les jours suivants, soit en date du 17 juillet 2019 (pièce A-4).

54. À l'item 4 du formulaire relatif au parement extérieur, on retrouve les notes suivantes :

    Nettoyage brique à faire, nettoyage produit chimique pour obtenir couleur uniforme
    Retouche à faire joint blanc
    Joint noir brique à refaire - entrepreneur en désaccord

55. L'acte de vente a été signé en date du 18 juillet 2019 (pièce A-3).

56. Les bénéficiaires ont emménagé dans leur nouvelle résidence en date du 24 juillet 2019.

57. Au cours du mois d'août 2019, le nettoyage de la pierre sera effectué par un représentant de Permacon.

58. Vers la fin août 2019, les retouches au joint blanc seront effectuées par le maçon.

59. Cette intervention sera le dernier contact avec l'entrepreneur concernant la maçonnerie de façade.

60. En date du 12 juin 2020, les bénéficiaires transmettaient le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur (pièce A-5).

61. Le premier élément mentionné au formulaire est la maçonnerie de façade :

Joints trop larges et non conformes aux spécifications du fabricant ni aux photos jointes au contrat. Présence de taches et décolorations même après nettoyage par le fabricant. Pierres endommagées (encoches bien visibles) lors de la réparation des joints. Qualité des joints réduite par la réparation. Joints de la pierre noire (section du bas) non corrigés.

POINT 5 : POUTRE AU SOUS-SOL ENCASTRÉE ET HAUTEUR LIBRE TROP BASSE

62. Lors de la signature du contrat préliminaire, le représentant de l'entrepreneur a exhibé les plans détaillés du projet de construction.

63. Monsieur Vallée a alors pris une photographie de ces plans.

64. Lors d'une visite du chantier en date du 8 mai 2019, les bénéficiaires constatent l'installation de la poutre au sous-sol et s'inquiètent de la hauteur libre vu son installation sous les poutrelles.

65. Ils consultent alors la photographie du plan de construction prise lors de la signature du contrat préliminaire et y prennent connaissance des deux annotations suivantes :

    POUTRE TYPE "LVL" ENC. VOIR FAB.

    HAUTEUR LIBRE 7'-8"

66. Dans un courriel à l'entrepreneur en date du 10 mai 2019, les bénéficiaires expriment leurs préoccupations concernant la présence de cette poutre non encastrée au sous-sol dont l'installation diverge du plan de construction (pièce A-9).

67. La réponse de l'entrepreneur fut que l'installation était conforme au Code national du bâtiment.

68. Dans un courriel à l'entrepreneur en date du 21 mai 2019, les bénéficiaires signalent à nouveau leurs préoccupations concernant la poutre non encastrée au sous-sol (pièce A-10).

69. Monsieur Vallée a entrepris lui-même quelques démarches visant à confirmer la conformité de cette installation.

70. C'est ainsi que Monsieur Vallée transmettra en date du 27 mai 2019 à Madame Véronique Vincent de Nantel Consultant un courriel demandant de lui indiquer la hauteur libre minimale prescrite dans un sous-sol selon le Code national du bâtiment (pièce A-12).

71. Madame Vincent, dont le poste occupé est celui de directrice administrative, répondra en date du 28 mai 2019 que selon le Code national du bâtiment 2010, les hauteurs de passage sous les poutres et aire de circulation sont de 2 mètres (pièce A-12).

72. La mesure prise sous la poutre par Monsieur Vallée est de 1,98 mètre.

73. Quelques jours plus tard, soit en date du 30 mai 2019, Monsieur Alexandre Fortier de la Garantie Construction Résidentielle procédait à une inspection de chantier.

74. En ce qui a trait à la poutre du sous-sol, le rapport d'inspection de Monsieur Fortier comporte les commentaires suivants :

La mesure prise sous la poutre est de 1,98 mètre
Vu l'absence de renvoi à la réglementation municipale de la Ville de Mascouche, le Code du bâtiment applicable est celui de 1985
La hauteur minimale libre d'un sous-sol non aménagé prescrite au Code du bâtiment de 1985 est de 1,95 m sous les poutres

(pièce E-1)

75. La construction s'est donc poursuivie sans autre échange ou intervention.

76. L'inspection préréception a été tenue en date du 17 juillet 2019 (pièce A-4).

77. À l'item 5 du formulaire relatif au sous-sol et aux autres espaces, on retrouve la note suivante :

Manque 2' hauteur libre du sous-sol - entrepreneur en désaccord

78. Monsieur Vallée mentionne que la hauteur libre indiquée sur le plan était de 7 pieds et 8 pouces et que la hauteur libre mesurée était de 7 pieds et 6 pouces d'où la note au formulaire indiquant un manque de 2 pouces à la hauteur libre.

79. Ce commentaire au formulaire de préréception sera le dernier contact avec l'entrepreneur concernant la poutre non encastrée du sous-sol.

80. Lors du contre-interrogatoire de Monsieur Vallée par l'entrepreneur, les faits additionnels suivants seront mis en preuve :

La sélection du modèle de construction Palacio retenue par les bénéficiaires a été effectuée à partir d'une brochure explicative
Les plans de construction ont ensuite été préparés conformément aux demandes spécifiques des bénéficiaires
Les discussions se sont tenues dans la maison modèle
La poutre du sous-sol n'est pas encastrée dans la maison modèle
Les bénéficiaires n'ont pas demandé que la poutre du sous-sol soit encastrée

81. Monsieur De Melo témoignera ensuite rapidement sur les points suivants :

Il n'était pas disponible lors du choix initial de la pierre de façade chez Blocs Mirabel
Les photographies prises par Monsieur Vallée dans la salle d'exposition (pièce B-2) lui ont été transmises
Il a vu le même produit dans une salle d'exposition à Mascouche
Il a vu le même produit sur plusieurs maisons d'un quartier résidentiel à Blainville

82. Lors du contre-interrogatoire par l'administrateur, Monsieur De Melo reconnaîtra que l'entrepreneur n'avait pas le mandat d'aménager le sous-sol.

83. Lors du contre-interrogatoire par l'entrepreneur, Monsieur De Melo niera que l'entente relative au creusage des joints de mortier ne visait que les joints blancs à l'exclusion des joints noirs.

84. Le témoignage des bénéficiaires sera complètement muet en ce qui a trait aux délais soulevés par l'administrateur dans sa décision.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

85. Monsieur Richard Lévesque rendra témoignage en premier lieu sur la poutre et en second lieu sur la maçonnerie.

POINT 5 : POUTRE AU SOUS-SOL ENCASTRÉE ET HAUTEUR LIBRE TROP BASSE

86. Monsieur Lévesque explique que ses maisons sont toujours construites avec une poutre non encastrée dans les poutrelles.

87. Il mentionne deux raisons expliquant le choix de ce mode d'installation :

Afin de maximiser l'efficacité des conduits de ventilation en réduisant les coudes
Afin de réduire les craquements attribuables aux poutrelles qui reposent sur des étriers

88. Aucune demande ne lui a été faite par les bénéficiaires visant à encastrer la poutre au sous-sol.

89. Lorsque les bénéficiaires lui ont fait part de leur préoccupation concernant l'installation de la poutre du sous-sol, il a demandé à l'administrateur de procéder à une visite de chantier et, par suite de cette demande, Monsieur Alexandre Fortier a produit un rapport d'inspection donnant suite à une visite des lieux effectuée en date du 30 mai 2019 (pièce E-1).

90. Le rapport de Monsieur Fortier confirme que la hauteur minimale libre d'un sous-sol non aménagé prescrite au Code national du bâtiment de 1985 est de 1,95 mètre sous les poutres.

91. Monsieur Lévesque a ensuite discuté avec les bénéficiaires pour leur expliquer que de toute manière, même si la poutre avait été encastrée dans les poutrelles, une fausse poutre en bois aurait été requise en raison du surbaissement attribuable à la présence des conduits de ventilation.

92. Selon Monsieur Lévesque, les bénéficiaires ont accepté cette situation.

93. Toujours selon Monsieur Lévesque, à l'item 5 du formulaire de préréception relatif au sous-sol et aux autres espaces, la note visait uniquement le manque de 2 pouces à la hauteur libre sous plafond au sous-sol et ne vise aucunement la poutre non encastrée (pièce A-4).

94. Monsieur Lévesque explique que le client choisit un modèle de construction à partir d'un dépliant. Ensuite, les plans préliminaires sont préparés conformément aux demandes plus spécifiques du client. Finalement, les plans finaux sont préparés et signés par le client.

95. Il ajoute que les plans sont montrés au client, mais que ces plans appartiennent à l'entrepreneur.

POINT 6 ET POINT 7 : MAÇONNERIE

96. Monsieur Lévesque confirme la tenue de la rencontre en date du 3 juillet 2019.

97. Il confirme également que lors de cette rencontre, une entente est intervenue relativement à l'exécution des travaux correctifs à savoir : les joints de mortier seront creusés, la pierre sera nettoyée et le motif de pose sera corrigé.

98. Quant aux joints à creuser, Monsieur Lévesque est catégorique : les correctifs convenus ne visaient que les joints blancs et ne visaient d'aucune manière les joints noirs.

99. Selon lui, Monsieur De Melo aurait acquiescé à cette précision par un hochement de tête.

100. À l'item 4 du formulaire de préréception relatif au parement extérieur, on retrouve les notes suivantes :

Nettoyage brique à faire, nettoyage produit chimique pour obtenir couleur uniforme
Retouche à faire joint blanc
Joint noir brique à refaire - entrepreneur en désaccord
(pièce A-4)

101. Monsieur Lévesque explique que le désaccord exprimé par l'entrepreneur au formulaire de préréception concernant la réfection des joints noirs reflète l'entente du 3 juillet 2019.

102. Conformément à la note au formulaire de préréception, le maçon est retourné sur les lieux en date du 20 août 2019 pour effectuer certaines retouches au joint blanc.

103. Quant au nettoyage de la pierre, il a été effectué par Permacon en septembre 2019.

104. Le dernier contact avec les bénéficiaires fut un message texte transmis en date du 17 février 2020 concernant le thermostat de la fournaise (pièce A-16).

105. Monsieur Lévesque produit finalement un courriel de Monsieur Boulianne de Blocs Mirabel en date du 23 août 2019 dans lequel ce dernier indique que pour le bas du mur de maçonnerie, les bénéficiaires ont choisi la pierre Lexa noire « tel que 201 des Parterres » (pièce E-2).

106. En annexe à la pièce E-2, Monsieur Lévesque produit deux photographies de la résidence située au 201 rue des Parterres montrant des joints ronds et non pas des joints creux (pièce E-2, annexe : photographies 1 et 2).

107. Lors du contre-interrogatoire par Monsieur De Melo, Monsieur Lévesque réaffirme que l'acquiescement de Monsieur De Melo à ce que l'entente relative aux travaux correctifs ne vise que les joints blancs a été donné lors de la rencontre du 3 juillet 2019.

108. Lors du contre-interrogatoire par Monsieur De Melo, Monsieur Lévesque explique qu'après avoir vu les photographies montrant l'installation de la pierre Lexa, il a accepté de faire les travaux correctifs. Il reconnait avoir fait une erreur et avoir accepté de la corriger.

109. Avant la construction de la résidence des bénéficiaires, il n'avait installé le modèle de pierre Lexa qu'une ou deux fois.

110. Monsieur Dominic Gignac, représentant des ventes pour le fabricant Permacon, rendra ensuite témoignage à la demande de l'entrepreneur.

111. Il était présent lors de la rencontre tenue sur les lieux en date du 3 juillet 2019.

112. Les points discutés lors de cette rencontre ont été les suivants :

    Les joints de mortier seront creusés par le maçon
    Présence d'efflorescence sur la pierre noire
    Apparence de la pierre beige
    Patron de pose à corriger

113. En réponse à la question de l'entrepreneur, il déclare ne pas se souvenir si la correction des joints de mortiers visait également la pierre noire.

114. Il explique que la séquence des pierres doit être ajustée pour arriver avec les portes et fenêtres.

115. Également, il précise que l'examen d'un ouvrage de maçonnerie doit s'effectuer à une distance de 6 mètres de l'ouvrage.

116. Lors de sa deuxième visite des lieux en date du 26 octobre 2020 (date de la visite de l'inspecteur-conciliateur), il constate que le creusage des joints par le maçon a donné un résultat d'ensemble plus homogène. Il ajoute que la tolérance de l'industrie en la matière est de 3 millimètres.

117. En ce qui a trait à la variance de couleur de la pierre, il explique que la couleur varie d'une production à l'autre et qu'il est normal qu'il y ait de légères nuances.

118. Il confirme que le nettoyage des pierres a été effectué après le creusage des joints par le maçon.

119. Lors du contre-interrogatoire par Monsieur De Melo, Monsieur Gignac explique que les variations de texture dans la pierre lui semblaient correctes.

120. Lors du contre-interrogatoire par Monsieur De Melo, plusieurs photographies de la pierre de façade produites comme pièce B-1 seront exhibées à Monsieur Gignac.

121. Monsieur Gignac fera remarquer que ces photographies ont été prises à une distance approximative de 12 pouces et Monsieur Gignac réitère que l'ouvrage doit être examiné à une distance de 6 mètres.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

122. Madame Catherine Beausoleil-Carignan, inspectrice-conciliatrice, rendra témoignage pour l'administrateur.

123. Madame Beausoleil-Carignan est technologue professionnelle et son curriculum vitae est produit comme pièce A-22.

124. Madame Beausoleil annonce qu'elle procédera à une analyse distincte de chacun des trois points faisant l'objet de sa décision.

POINT 5 : POUTRE AU SOUS-SOL ENCASTRÉE ET HAUTEUR LIBRE TROP BASSE

125. Les commentaires de Madame Beausoleil-Carignan porteront dans un premier temps sur le délai entre la découverte de la situation et la transmission de la dénonciation.

126. Sur ce sujet, Madame Beausoleil-Carignan portera à notre attention les éléments de preuve suivants :

- Un courriel en date du 10 mai 2019 dans lequel les bénéficiaires déclarent avoir constaté, lors d'une visite du chantier effectuée en date du 8 mai 2019, la présence d'une poutre non encastrée au sous-sol (pièce A-9)
- Le formulaire d'inspection préréception en date du 17 juillet 2019 faisant état d'un manque de 2 pouces à la hauteur libre au sous-sol et du désaccord de l'entrepreneur sur ce point (pièce A-4)
- La dénonciation des bénéficiaires reçues en date du 12 juin 2020 (pièce A-5)

127. À partir de ces éléments de preuve, Madame Beausoleil-Carignan a computé le délai de dénonciation à partir de deux points de départ potentiels, à savoir :

Soit un délai de 11 mois computé à compter de l'inspection préréception en date du 17 juillet 2019
Soit un délai de 13 mois à compter de la découverte de la situation en date du 10 mai 2019

128. Quel que soit le point de départ de la computation de ce délai, elle qualifie le délai de déraisonnable.

129. Il n'y a eu aucun échange entre les bénéficiaires et l'entrepreneur après le 17 juillet 2019, date de signature du formulaire d'inspection préréception.

130. Le désaccord de l'entrepreneur est clairement exprimé dans ce formulaire et les bénéficiaires sont informés à compter de cette date que l'entrepreneur refusait d'intervenir sur ce point.

131. Les commentaires de Madame Beausoleil-Carignan ont ensuite porté sur son analyse du critère de la malfaçon.

132. Après vérification du Règlement de construction applicable sur le territoire de la Ville de Mascouche, il s'avère que ce règlement ne comporte aucune disposition imposant l'application du Code national du Bâtiment.

133. Vu le mutisme de la réglementation municipale sur le sujet, les dispositions de l'article 2.2.1.1. du Code national du bâtiment - Canada 2010 édictent que les exigences du Code national du bâtiment - Canada 1985 sont alors applicables.

134. Les dispositions de l'article 9.5.2.1 du Code national du bâtiment - Canada 1985 édictent que la hauteur sous plafond applicable est la suivante :

Sous-sol non aménagé avec coin buanderie : 1.95 m sous les poutres dans les coins buanderie et les aires de passage prévues pour desservir les coins buanderie et les aires de rangement

135. À titre informatif, le Code national du bâtiment - Canada 2010 prescrit une hauteur de passage sous les poutres et dans les aires de circulation de 2.0 mètres.

136. Les résultats des mesures prises en présence des parties par Madame Beausoleil-Carignan à l'aide d'un outil de mesure au laser au cours de la visite des lieux tenue dans la matinée du 29 avril 2021 sont les suivants :

À l'escalier :	1,995 m
Au centre :	2,001 m
Au mur extérieur :	1,993 m

137. Elle a donc conclu que la hauteur libre sous la poutre est conforme à la norme édictée par le Code national du bâtiment - Canada 1985.

138. Elle précise par ailleurs que de toute manière un abaissement de la hauteur libre sera nécessaire vu la présence des conduits de ventilation.

139. Ce point ne satisfait donc pas le critère de la malfaçon.

140. Elle ajoute finalement quelques commentaires concernant le plan du sous-sol produit par les bénéficiaires (pièce B-3).

141. Ce plan montre l'emplacement projeté de la poutre en pointillé. On peut voir que ce pointillé se poursuit au-delà du mur de fondation et prévoit une encoche dans ce mur.

142. Elle explique que la mention « ENC. » après les mots « POUTRE TYPE LVL » peut possiblement vouloir dire que la poutre sera encastrée dans les poutrelles comme le prétendent les bénéficiaires, mais peut tout aussi bien vouloir dire que la poutre sera encastrée dans les fondations.

143. La présence de la pochette dans la fondation montrée sur le plan l'amène à conclure que l'encastrement prévue de la poutre était un encastrement dans les fondations et non pas dans les poutrelles.

144. Encore une fois, ce point ne satisfait pas le critère de la malfaçon.

POINT 6 ET POINT 7 : MAÇONNERIE

145. Madame Beausoleil-Carignan commentera dans un premier temps distinctement le délai applicable au point 6 (maçonnerie de couleur beige) et celui applicable au point 7 (maçonnerie de couleur noire).

146. En ce qui a trait à la maçonnerie de couleur beige, Madame Beausoleil-Carignan portera à notre attention les éléments de preuve suivants :

- Les correctifs à la maçonnerie de couleur beige ont débuté le 12 juillet 2019 et se sont terminés en date du 16 juillet 2019 (pièce A-19 : chronologie des bénéficiaires)
- Le formulaire d'inspection préréception en date du 17 juillet 2019 comporte la note suivante : nettoyage brique à faire, nettoyage produit chimique pour obtenir couleur uniforme, retouche à faire sur joint blanc (pièce A-4)
- Les retouches sur le joint blanc ont été effectuées par le maçon vers la fin août 2019 (pièce A-19 : chronologie des bénéficiaires)
- Le nettoyage de la pierre par Permacon a été effectué au mois d'août 2019 (pièce A-19 : chronologie des bénéficiaires)
- La dénonciation des bénéficiaires reçues en date du 12 juin 2020 (pièce A-5)

147. À partir de ces éléments de preuve, Madame Beausoleil-Carignan a computé le délai à partir du 1er septembre 2019, soit un délai de dénonciation 9 ½ mois à compter de la fin des travaux correctifs.

148. Elle qualifie ce délai de déraisonnable.

149. Il n'y a eu aucun échange entre les bénéficiaires et l'entrepreneur après le 1er septembre 2019, date de fin des travaux correctifs.

150. En ce qui a trait à la maçonnerie de couleur noire, Madame Beausoleil-Carignan portera à notre attention les éléments de preuve suivants :

- Les correctifs à la maçonnerie de couleur beige se sont terminés en date du 16 juillet 2019
- Le formulaire d'inspection préréception en date du 17 juillet 2019 comporte la note suivante : joint noir brique à refaire, l'entrepreneur est en désaccord
- La dénonciation des bénéficiaires reçues en date du 12 juin 2020 (pièce A-5)

151. À partir de ces éléments de preuve, Madame Beausoleil-Carignan a computé le délai à partir du 17 juillet 2019, soit un délai de dénonciation de près de 11 mois.

152. Elle qualifie ce délai de déraisonnable.

153. Il n'y a eu aucun échange entre les bénéficiaires et l'entrepreneur après le 17 juillet 2019, date de signature du formulaire d'inspection préréception.

154. Le désaccord de l'entrepreneur est clairement exprimé dans ce formulaire et les bénéficiaires sont informés à compter de cette date que l'entrepreneur refusait d'intervenir sur ce point.

155. Les commentaires de Madame Beausoleil-Carignan ont ensuite porté sur son analyse du critère de la malfaçon.

156. Son premier commentaire est d'ordre général et est commun au point 6 (maçonnerie de couleur beige) et au point 7 (maçonnerie de couleur noire).

157. Selon la norme Can/CSA – A371-04 relative à la maçonnerie de bâtiment, *les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance de 6 mètres ou plus* (article 7.1).

158. Également, l'Institut de la maçonnerie du Québec réfère à cette même norme dans son bulletin portant le numéro 24 en date du 21 mars 2014 intitulé *Tolérances concernant les travaux de maçonnerie*.

159. Poursuivant dans cette même veine, l'Institut de la maçonnerie du Québec ajoute 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 de mur, etc. doivent être telles que l'ouvrage terminé et constituer un ensemble uniforme et équilibré.*

160. Quant à l'uniformité de la couleur, Madame Beausoleil-Carignan nous réfère au témoignage de Monsieur Gignac de Permacon lequel a déclaré lors de la visite des lieux que la pierre pouvait présenter des variations de couleur.

161. En ce qui a trait à la pierre beige, elle conclut donc à l'absence de malfaçon conformément à la conclusion de sa décision.

162. Par contre, en qui a trait à la pierre noire, contrairement à la conclusion de sa décision, elle conclut à une variation de la couleur des joints noirs visible à une distance de 6 mètres et elle reconnait donc le critère de malfaçon.

163. Concernant ce dernier commentaire, elle mentionnera que les conditions climatiques prévalant lors de l'inspection des lieux effectuée en date du 26 octobre 2020 ne lui permettaient pas d'évaluer pleinement la situation tandis que les conditions climatiques favorables lors de la visite des lieux ayant précédé l'audience lui ont permis d'évaluer la situation avec davantage de précisions et de réviser sa position.

164. Finalement, elle commentera le document signé par les bénéficiaires exposant le choix des matériaux de revêtement extérieur par les bénéficiaires en signalant que l'emphase a été mise sur le motif de la pierre et que la photographie jointe au document ne permet pas de déterminer le type de joint.

165. En réponse au contre-interrogatoire par Monsieur Vallée, Madame Beausoleil-Carignan affirme que tout porte à croire que la poutre repose dans une pochette sur la fondation.

166. Elle complète sa réponse en ajoutant : lorsqu'une poutre est surbaissée, il y a un encastrement prévu dans la fondation alors que lorsqu'une poutre est encastrée dans les poutrelles, il n'y a pas d'encoche prévue dans la fondation.

ARGUMENTATION

BÉNÉFICIAIRES

167. L'exposé de la position des bénéficiaires est présenté par Monsieur De Melo.

168. En ce qui a trait à la maçonnerie, les bénéficiaires rappellent qu'ils ont choisi le modèle de pierre Lexa en raison de son apparence épurée, de son arête chanfreinée et de ses joints minces.

169. Or, la maçonnerie de façade de leur résidence n'a pas cette apparence épurée, les joints sont inégaux et la décoloration de la pierre est toujours présente.

170. Les chanfreins sont encore partiellement couverts de mortier à plusieurs endroits et les joints sont très larges.

171. Lors de la rencontre du 3 juillet 2019, il est clair pour les bénéficiaires que le creusage des joints sera effectué sur toute la maçonnerie de façade incluant donc les joints blancs et les joints noirs.

172. En résumé, ils demandent la réfection complète de la maçonnerie de façade.

173. Monsieur De Melo aborde ensuite la question des délais.

174. Son argumentaire sur cette question introduit des faits qui n'ont pas été mis en preuve lors du témoignage des bénéficiaires.

175. Vu l'absence d'opposition à l'introduction de ces faits nouveaux en argumentation, le tribunal arbitral tiendra en compte les explications fournies par Monsieur De Melo.

176. Les explications fournies par Monsieur De Melo sont les suivantes :

    Les bénéficiaires devaient déterminer s'ils allaient accepter les correctifs
    Les bénéficiaires ont dû réfléchir à ce sujet
    Les bénéficiaires voulaient voir le résultat de la même pierre installée sur la propriété en construction voisine de la leur.
    Ils sont retournés voir la même pierre installée dans un autre projet domiciliaire
    Ils ont discuté avec un autre distributeur de cette même pierre
    C'est ainsi que finalement l'hiver est passé

177. La date à considérer pour les fins de la computation du délai de dénonciation est la date de fin des travaux convenue au formulaire d'inspection préréception, soit le 15 septembre 2019 (pièce A-4).

178. Également, selon la décision rendue par l'administrateur (pièce A-20), le dernier nettoyage de pierre aurait été effectué en date du 18 septembre 2019.

179. Les bénéficiaires soulèvent finalement l'absence de préjudice causé par le délai vu l'absence de dégradation de l'ouvrage.

180. Trois (3) décisions sont soumises au soutien de leur argumentation :

Carrier c. Construction S.M.B.
2020 CanLII 100509

Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion inc.
2021 CanLII 13990

Michael Poirier c. Bri-R Constructions inc.
22 novembre 2018

181. En ce qui a trait à la poutre du sous-sol non encastrée, les bénéficiaires soutiennent :

Que la mention « ENC » au plan de construction signifiait un encastrement dans les poutrelles
Que l'entrepreneur avait l'obligation de respecter cette mention au plan
Que la norme édictée au Code national du bâtiment n'est pas respectée

ENTREPRENEUR

182. En ce qui a trait à la poutre du sous-sol non encastrée, l'entrepreneur rappelle les faits suivants :

Les bénéficiaires ont manifesté leur inquiétude dès le 10 mai 2019 (pièce A-9)
L'entrepreneur a demandé à l'administrateur de procéder à une inspection en chantier laquelle a été effectuée en date du 30 mai 2019 (pièce E-1)
Ce rapport d'inspection conclut à la conformité de l'installation de la poutre au Code national du bâtiment
L'entrepreneur a fourni aux bénéficiaires les explications relatives au mode d'installation de la poutre

183. L'entrepreneur a tenu pour acquis que ce point était réglé.

184. En ce qui a trait à la maçonnerie, l'entrepreneur rappelle les faits suivants :

Les bénéficiaires ont manifesté leur insatisfaction en juin 2019
L'entrepreneur a coordonné la rencontre du 3 juillet 2019
Les correctifs convenus lors de cette rencontre consistaient à creuser les joints beiges, corriger le motif de pose, atténuer les nuances dans la coloration de la pierre
Les travaux exécutés par le maçon en date du 12 juillet 2019 ont consisté uniquement à creuser les joints beiges et à corriger le motif de pose

Dans son courriel en date du 14 juillet 2019, l'entrepreneur réaffirme que l'entente ne visait que les joints beiges

185. L'entrepreneur ajoute que si l'entente avait effectivement visé les deux couleurs de joints, il aurait de toute évidence procédé aux correctifs sur les deux couleurs.

186. Tel que consigné au formulaire d'inspection préréception (pièce A-4), quelques correctifs additionnels aux joints beiges ont été effectués par le maçon en date du 20 août 2019.

187. Finalement, le nettoyage de la pierre par Permacon a été effectué en septembre 2019 et il n'a eu reçu aucun commentaire subséquent des bénéficiaires à ce sujet.

ADMINISTRATEUR

188. En ce qui a trait à la poutre du sous-sol, l'administrateur plaide que la dénonciation n'a pas été transmise dans un délai raisonnable de la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception.

189. Bien que la date de fin des travaux convenue au formulaire d'inspection préréception soit le 15 septembre 2019, l'administrateur argumente que cette date ne doit pas être considérée compte tenu du désaccord clairement exprimé par l'entrepreneur sur ce point au formulaire d'inspection préréception signé en date du 17 juillet 2019.

190. Également, l'administrateur soulève que seul le manque de 2 pouces à la hauteur libre du sous-sol a été dénoncé au formulaire d'inspection préréception et qu'il y a donc absence de dénonciation en ce qui a trait à la poutre du sous-sol.

191. L'administrateur exprime son désaccord quant à l'absence de préjudice attribuable à la dénonciation tardive.

192. Il plaide un préjudice à l'administrateur pour qui une prolongation du délai de dénonciation se traduit par une prolongation de la couverture du plan de garantie et en bout de piste par un impact sur les projections financières.

193. Il plaide également que la prolongation du délai entraine des difficultés dans l'administration da la preuve.

194. Deux décisions sont soumises sur la question des délais :

SDC 594 à 598 des Cépages c. c. Alliance Taillon Voyer inc.
11 octobre 2018, Me Jean Doyle

Dorcent et Clapin c. Les développeurs du Nord inc.
5 octobre 2020, Me Carole St-Jean

195. Sur le fond, l'administrateur plaide l'absence de malfaçon :

La situation est conforme au Code national du bâtiment 1985
Le contrat préliminaire de construction n'incluait pas les travaux de finition du sous-sol
La mention ENC sur le plan de construction réfère à un encastrement de la poutre dans les fondations

196. Il ajoute finalement qu'en l'absence de malfaçon, l'insatisfaction des bénéficiaires n'est pas couverte par le plan de garantie.

197. Une décision est soumise sur ce dernier point :

Construction Réal Landry inc. c. Lisa Ray et Michael Nutter
2011 QCCA 1851

198. En ce qui a trait à la brique beige, l'administrateur plaide que la dénonciation n'a pas été transmise dans un délai raisonnable de la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception.

199. Il ajoute que les explications fournies par les bénéficiaires ne tiennent pas la route.

200. Il réitère son désaccord quant à l'absence de préjudice à l'administrateur attribuable à la dénonciation tardive.

201. Sur le fond, l'administrateur plaide l'absence de malfaçon :

L'ouvrage doit être examiné à une distance de 6 mètres conformément à la norme CSA
On peut tolérer certaines imperfections
Il y a une absence de preuve du non-respect des règles de l'art

ANALYSE ET DÉCISION

202. Selon les termes de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et plus particulièrement au paragraphe 2e dudit article relatif à la réparation des vices et malfaçons apparents, le bénéficiaire doit transmettre sa réclamation par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception.

203. Ledit article se lit comme suit :

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:*

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception.

(le souligné est nôtre)

204. Les dispositions du deuxième paragraphe précité relatif aux vices et malfaçons apparents se distinguent en effet des dispositions du paragraphe troisième du même article relatif aux malfaçons non apparentes dont le délai raisonnable de dénonciation est apprécié à compter de la découverte des malfaçons.

205. Le tribunal arbitral devrait-il, tel que suggéré par l'administrateur considérer un point de départ de computation du délai autre que *la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception*.

206. La soussignée est d'avis que non, les dispositions du paragraphe deuxième de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie sont très claires à cet égard et ne souffrent d'aucune imprécision : le délai raisonnable est apprécié à compter « de la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception », à savoir dans le cas présent à compter du 15 septembre 2019.

207. Par contre, il nous apparait que les faits et circonstances particulières à chacun des points faisant l'objet de la demande d'arbitrage des bénéficiaires doivent toutefois être analysés distinctement et pris en compte dans la détermination du caractère raisonnable de ce délai.

208. Dans l'affaire de *Bartolone c. Cayer, 2018 QCCA 137*, la Cour d'appel nous rappelle en effet que « Le caractère raisonnable du délai doit être apprécié au regard de toutes les circonstances de l'affaire ».

209. Quant à la détermination du caractère raisonnable du délai de dénonciation en matière de bien immeuble, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai de base dépassant six mois (La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, 2e édition (2008), Jeffrey Edwards, paragraphe 485).

210. La dénonciation ayant été transmise en date du 12 juin 2020, le tribunal arbitral doit donc déterminer si un délai de dénonciation de 9 mois est raisonnable dans les circonstances particulières du présent dossier.

211. Or, la preuve révèle somme toute que les explications fournies par les bénéficiaires quant à ce délai sont très vagues et plutôt banales.

212. À vrai dire, ces explications se résument à une absence d'action : Monsieur De Melo nous dira « l'hiver est passé ». En d'autres termes, le temps s'est écoulé sans qu'aucune action ne soit posée par les bénéficiaires et ce, jusqu'en date du 12 juin 2020, date de transmission de la réclamation.

213. Cette inaction est d'autant plus inexplicable en ce qui concerne la poutre non encastrée du sous-sol alors que les bénéficiaires ont eux-mêmes constaté cette situation lors d'une visite du chantier en date du 8 mai 2019, soit bien, avant l'inspection préréception tenue en date du 17 juillet 2019. Ils ont d'ailleurs demandé à l'entrepreneur de remédier à cette situation dans deux courriels subséquents respectivement en date des 10 mai et 21 mai 2019.

214. Également, les bénéficiaires ne pouvaient ignorer le refus d'intervenir exprimé par l'entrepreneur alors que ce dernier a fourni aux bénéficiaires le rapport de l'inspecteur Alexandre Fortier en date du 11 juin 2019 concluant à la conformité de la hauteur libre mesurée sous la poutre du sous-sol.

215. Les bénéficiaires ne pouvaient non plus ignorer le désaccord clairement exprimé par l'entrepreneur dans le formulaire d'inspection préréception.

216. Les bénéficiaires ne pouvaient absolument rien espérer de cette attente alors que l'entrepreneur n'a laissé planer aucun doute sur sa position.

217. Aucun comportement dilatoire ne peut être reproché à l'entrepreneur à cet égard.

218. Malheureusement pour les bénéficiaires, la preuve s'avère nettement insuffisante et à vrai dire inexistante pour déroger au délai de base de 6 mois sur ce point.

219. Au surplus, il n'est pas clair que ce point ait été effectivement dénoncé au formulaire d'inspection préréception.

220. Dans leur courriel à l'entrepreneur en date du 21 mai 2019, les bénéficiaires ont en effet signalé en deux points bien distincts la poutre non encastrée du sous-sol et le manque de 2 pouces à la hauteur libre sous plafond.

221. Or, dans le formulaire d'inspection préréception signé en date du 17 juillet 2019 seul le manque de 2 pouces à la hauteur libre est dénoncé.

222. L'absence de toute référence à la poutre non encastrée du sous-sol au formulaire de préréception nous laisse plutôt à penser que ce point a été abandonné par les bénéficiaires.

223. Le même raisonnement quant au délai s'appliquera mutadis mutandis, à quelques nuances près, à la maçonnerie.

224. En ce qui concerne la maçonnerie de couleur noire, bien que la rencontre en date du 3 juillet 2019 ait semé une certaine confusion quant aux engagements souscrits par l'entrepreneur alors que ce dernier affirme que le creusage des joints de la pierre noire n'était pas visé par l'entente et que les bénéficiaires affirment le contraire, le désaccord de l'entrepreneur est clairement exprimé quant au joint de la pierre noire dans le formulaire d'inspection préréception signé en date du 17 juillet 2019.

225. À partir de cette date, les bénéficiaires ne pouvaient donc ignorer le refus d'intervenir exprimé par l'entrepreneur.

226. Encore une fois, aucun comportement dilatoire ne peut être reproché à l'entrepreneur à ce sujet.

227. En ce qui concerne la maçonnerie de couleur beige, il appert du formulaire d'inspection préréception en date du 17 juillet 2019 qu'un nettoyage de la brique à l'aide d'un produit chimique est à faire pour obtenir une couleur uniforme ainsi que des retouches à faire sur les joints blancs.

228. Les retouches aux joints blancs seront effectuées par le maçon en date du 20 août 2019 et le nettoyage de la pierre sera effectué en août ou en septembre 2019 selon que l'on retient la date avancée par les bénéficiaires ou celle avancée par l'entrepreneur.

229. Encore une fois à partir du moment où les travaux correctifs ont été complétés, les bénéficiaires n'ont exprimé aucune insatisfaction bien qu'ils n'aient pas hésité à le faire auparavant.

230. Bien que l'absence de préjudice soit un des critères dont le tribunal arbitral puisse tenir compte dans son appréciation du caractère raisonnable du délai de réclamation, ce critère à lui seul est insuffisant pour justifier la prolongation du délai en l'absence de toute justification.

231. Par ailleurs, le tribunal arbitral ne peut retenir le préjudice à l'administrateur tel que représenté par son avocat dans la mesure où aucun impact sur les projections financières n'a été prouvé.

232. La décision de l'administrateur sur la question de la tardiveté de la réclamation sera donc maintenue.

233. Nonobstant ses conclusions quant à la tardivité de la réclamation des bénéficiaires, le Tribunal arbitral procédera à l'analyse du critère de la malfaçon à l'égard de chacun des points ayant fait l'objet de la demande d'arbitrage des bénéficiaires.

234. Rappelons encore une fois qu'il incombe aux bénéficiaires de prouver que la décision de l'administrateur doit être modifiée.

235. Quant à la poutre du sous-sol non encastrée, l'inspectrice conciliatrice Madame Beausoleil-Carignan affirme que la mention ENC au plan signifie non pas que la poutre sera encastrée dans les poutrelles, mais bien plutôt que la poutre sera encastrée dans les fondations.

236. Également, l'inspectrice conciliatrice, texte réglementaire à l'appui, a démontré la conformité de la hauteur libre sous la poutre au Code national du bâtiment.

237. À défaut de preuve d'expert à l'effet contraire, l'opinion de Madame Beausoleil-Carignan doit être retenue et la décision de l'administrateur sera maintenue sur ce point.

238. Quant à la brique de couleur beige, l'inspectrice conciliatrice Madame Beausoleil-Carignan nous a référé à la norme identique de deux organismes distincts, à savoir que l'ouvrage de maçonnerie doit s'apprécier à une distance approximative minimale de 6 mètres et a émis l'opinion qu'aucune irrégularité n'était visible à cette distance.

239. À défaut de preuve d'expert à l'effet contraire, l'opinion de Madame Delage doit également être retenue et la décision de l'administrateur sera maintenue sur ce point.

240. Finalement, quant à la brique de couleur noire, l'inspectrice conciliatrice Madame Lepage a révisé sa position à l'audience et a reconnu la présence d'une malfaçon attribuable à l'absence d'uniformité de la couleur des joints.

241. La décision de l'administrateur sur ce point sera toutefois maintenue vu les conclusions auxquelles en est venu le Tribunal arbitral sur la question des délais.

CONCLUSIONS

242. Pour les motifs ci-haut exprimés, la décision de l'administrateur sera maintenue quant au POINT 5, au POINT 6 et au POINT 7 et la demande d'arbitrage des bénéficiaires sera donc rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

243. **REJETTE** la demande d'arbitrage des bénéficiaires;

244. **MAINTIENT** la décision de l'administrateur quant au POINT 5, au POINT 6 et au POINT 7;

VU les dispositions de l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont départagés comme suit :

245. **CONDAMNE** les bénéficiaires à payer à l'organisme d'arbitrage la somme de 50 $ pour sa part des frais d'arbitrage;

246. **CONDAMNE** l'administrateur à payer à l'organisme d'arbitrage le reliquat des frais d'arbitrage;

247. **LE TOUT** avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter d'un délai de 30 jours suivant la date de la facture émise par l'organisme.

Sainte-Agathe-des-Monts, le 1er juillet 2021

Me Carole St-Jean
Arbitre