

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

Groupe d'Arbitrage-Juste Décision (GAJD)

Dossier no : GAJD : 20201810
GCR : 161238-410

ENTRE : **Geneviève Langlois
Caroline Queant**

Bénéficiaires

-c- **Construction Beaubois inc.**

Entrepreneur

-et- **Garantie de construction résidentielle (GCR)**

Administrateur de la Garantie

ARBITRAGE D'UN RAPPORT DE CONCILIATION

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

Pour les **Bénéficiaires** : Geneviève Langlois
Caroline Queant

Pour l'**Entrepreneur** : Samuel Boiteau
Me Alexandre Belzile

Pour l'**Administrateur** : Me Pierre-Marc Boyer
Marie-Pier Bédard (visioconférence)
Geneviève Blouin

Dates de l'audition : 12 et 13 mai 2021

Date de la décision : 9 février 2022

SENTENCE ARBITRALE

1. Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 19 octobre 2020.
2. Les parties ont admis et convenu de la nomination et juridiction du soussigné à rendre une décision sur les questions soulevées par les **Bénéficiaires**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.
3. Les audiences ont eu lieu les 12 et 13 mai 2021, en commençant aux résidences des **Bénéficiaires**, soit au 1072, rue Dijon, Québec, QC, et ensuite à l'Hôtel Classique aussi situé dans la Ville de Québec.
4. Le Tribunal a reçu l'affirmation solennelle des témoins.

INTRODUCTION

5. Les **Bénéficiaires** ont convenu d'un contrat d'entreprise avec Constructions Beaubois inc (l'**Entrepreneur**) le 16 janvier 2019 visant à l'érection d'une demeure garantie par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
6. Suivant la construction, les **Bénéficiaires**, en date du 20 avril 2020, ont fait une dénonciation à la Garantie de construction résidentielle (GCR), relativement à certains éléments jugés insatisfaisants par ceux-ci;
7. À la suite de cette dénonciation, le 23 septembre 2020, une Décision de l'**Administrateur** sous la plume de Marie-Pier Bédard était envoyée aux parties;
8. Une Demande d'arbitrage était faite le 18 octobre 2020 sur les points suivants qu'on trouve dans la Décision de l'**Administrateur**, et qui font l'objet de la présente audition:
 - Point 6 : Installation du câblage élémentaire pour borne de recharge;
 - Point 9 : Comptoir de Quartz;
 - Point 11 : Briques cassées au parement de maçonnerie en façade;
 - Point 15 : Fissure à la fondation;
 - Point 17 : Moisissure au sous-sol;
 - Point 18 : Conception et système de drainage;

LES FAITS

Point 6 : Installation du câblage élémentaire pour borne de recharge

9. Le fond du problème, qui n'était pas contesté par les parties, reste le fait que le câblage élémentaire pour la borne de recharge n'était pas installé à l'intérieur de la maison lors de la construction quand les murs et plafonds n'étaient pas fermés;
10. Voici les faits pertinents avant et après la Décision de l'**Administrateur** du 23 septembre 2020 :

9 décembre 2018

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-62)

4. Nous nous sommes fait dire qu'au printemps, les normes de construction allaient exiger un filage pour prise de voiture électrique (infrastructure). Est-ce prévu dans la soumission?;

9 décembre 2018

Réponse de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-62)

Oui, mais seulement le boîtier avec le filage, mais la borne de recharge n'est pas inclus;

20 novembre 2019

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-63)

Lorsque nous avons signé avec Beaubien, Sylvain nous avons dit que les normes de construction exigeaient le filage pour une éventuelle borne de recharge pour voiture électrique. Où est le filage chez nous?;

21 novembre 2019

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-63)

8. C'est une boîte fermée avec une plaque sans prises électriques (elle est unie avec deux vis) qui est située sur un des murs extérieurs, généralement sur l'un des côtés;

21 novembre 2019

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-63)

Pour le point 8, je ne vois rien qui ne ressemble à ça ni sur les côtés ni ailleurs autour de la maison... peut-être pourras-tu me préciser où exactement est cette boîte svp?;

21 novembre 2019

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-63)

J'ai vérifié avec Geneviève Renaud, il n'y a en effet aucune préparation pour borne électrique (à noter qu'il n'y a pas de filage dans ces préparations; ce n'est que le conduit et la boîte).....;

21 novembre 2019

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-63)

Je t'invite à consulter le courriel de Sylvain Genest ci-dessous au point 4. Il est écrit que la soumission finale de Beaubois inclut le boîtier et le filage, encore une fois, nous nous

sommes basées sur le fait pour choisir Beaubien comme constructeur, car il est dans nos plans d'avoir une voiture électrique. Il n'est pas question de cout supplémentaire que Beaubien nous a évité, comme tu fais mention dans le courriel que tu viens de m'envoyer. Nous nous sommes fait promettre que la soumission finale incluait le boîtier et le filage. Beaubien se doit d'honorer cet engagement;

22 novembre 2019

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-63)

Après quelques discussions à l'interne, nous allons corriger la situation.....Je vais donc devoir tu revenir avec une ou plusieurs propositions dans le but de régler cet élément de façon conforme et satisfaisante;

24 novembre 2019

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-63)

La correction de ce qui nous est dû est une chose, mais comment Beaubien compte-t-il nous dédommager pour ce manquement majeur?...que nous sommes extrêmement mécontentes d'apprendre que l'infrastructure pour borne de recharge n'est pas présente.... Bien sûr, on ne requiert pas immédiatement l'installation complète de la dérivation, mais uniquement le câblage élémentaire qui doit partir du panneau de distribution et se terminer à la boîte de sortie à proximité de l'endroit ou serait prévue une borne de recharge de véhicules électroniques...Évidement, comme mentionné dans l'article 86-202 du Code de construction du Québec, le but d'installer l'infrastructure élémentaire de câblage lors de la construction est de l'éviter d'altérer la finition des murs et des planchers dans le futur. Cela veut donc dire que tout ce câblage aurait déjà dû être présent, et ça dans les murs et planchers;

28 novembre 2019

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-63)

le fil ira dans le sol via un tuyau de PVC gris jusque environs 24pouces de profondeur.....une tranchée sera creusée longeant la maison sur le coté droit... le fil sera passé directement dans le sol jusqu'à l'avant de la maison... et sortira sur le côté de la maison en avant dans un conduit en PVC gris pour terminer dans une boîte aménagée sur le mur... ceci est significativement plus dispendieux que de te mettre la préparation conforme, mais c'est pour mettre un peu de positif dans un dossier qui a été plutôt négatif depuis le début;

28 novembre 2019

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-63)

Ce n'est pas viable étant donné que notre stationnement est à gauche de la maison si non à droite. Et, évidemment, notre future borne sera localisée au niveau du stationnement afin de pouvoir brancher la voiture!;

28 novembre 2019

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-63)

Laisse moi savoir rapidement si ma proposition pour la borne tu plais...;

28 novembre 2019

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-63)

Je t'ai répondu pour la borne, ta solution n'est pas envisageable;

28 novembre

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-63);

Je regarde pour trouver la solution la plus adéquate et je te reviens;

6 janvier 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur**

Points non résolus-7. Oubli de Beaubois pour le filage élémentaire pour borne de recharge. Nous attendons toujours.;

21 février 2020

Mise en demeure (B-16)

*L'avocat des **Bénéficiaires** a donné jusqu'au 8 mai 2020 pour les travaux liés à l'installation du filage pour borne de recharge... (installation devra être réalisée à l'intérieur de la maison et non à l'extérieur à cause des; limitations reliées à l'aménagement extérieur);*

16 avril 2020

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-66)

Réponse au formulaire de dénonciation. « 7. Oui nous allons le faire, mais nous voulons le faire par l'extérieur ce qui est conforme au code de la construction du Québec et ce que vous avez accepté. Par la suite vous avez refusé et vous voulez maintenant qu'on le passe à l'intérieur donc brise à plusieurs endroits poussière qui ne sont pas utiles connaissant vos exigences;

20 avril 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-66)

Je n'ai donc jamais consenti à la solution proposée. De plus, si vous regardez les plans de la maison, il est prévu d'avoir des haies de cèdres des deux cotée de la maison. Ce sont les exigences de la Ville de Québec..... Vous ne pouvez pas passer par l'extérieur. Les fils ne doivent pas être en dessous des margelles, car cela empêcherait d'y avoir accès. Et devant les margelles, ce sont les haies de cèdres, dont les racines vont endommager les fils;

23 septembre 2020

Décision de l'**Administrateur** (A-21)

...en réponse à la mise en demeure du 21 février 2020, l'entrepreneur s'engageait par écrit à corriger tous les points qui y sont cités, notamment l'absence de filage élémentaire pour une borne de recharge.... L'administrateur en vient à la conclusion que l'installation du câblage élémentaire pour la borne de recharge doit être réalisée... Toutefois, en ce se a trait au choix de la méthode corrective, l'Entrepreneur étant le professionnel au dossier, a le devoir de corriger la situation dénoncée selon la méthode de son choix, pour autant qu'elle rencontre les exigences en ce qui a trait aux règles de l'art et qu'elle ne nuise pas à l'application future des exigences municipales en ce qui concerne implantation d'une haie de cèdres;

3 octobre 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-67)

Le date prévu pour la percée exploratoire était programmer pour le 14 octobre 2020. nous demandons le report de la date pour les travaux d'installation du câblage élémentaire pour borne de recharge.....vous n'avez fourni aucun détail sur comment vous allez procéder pour l'installation... aucun fils ne doit être enfoui ni de côté gauche ni du côté droit ... avec les dimensions des margelles de terrassement, les exigences en matière de dégagement à l'avant des fenêtres du sous-sol et les haies de cèdres, aucun filage ne doit être enfoui, car il sera impossible d'y accéder;

6 octobre 2020

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-67)

De notre côté, nous faisons les travaux en même temps pour sauver des couts d'excavation, si vous êtes prêtent à défrayer les dépenses de pelle pour le passe fil pour votre borne de recharge nous n'avons aucun problème à le déplacer, mais les frais seront à votre charge. Pour le détail de passe fil..... la GCR nous laisse à nous ... le choix de la méthode corrective et la méthode retenue est de le faire par l'extérieur;

6 octobre 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-67)

de par votre méthode, vous ne rencontrez pas les exigences en ce qui trait aux règles de l'art étant donné que nous ne pourrons avoir accès au filage dans le futur sans avoir à défaire notre terrassement . Une nouvelle proposition a été demandée.;

15 octobre 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Administrateur** (Mme Bédard) (B-67)

Nous considérons avoir subi de l'intimidation par Beaubois hier lorsqu'ils sont arrivés avec leur sous-traitant électricien et ont insisté pour procéder aux travaux de filage pour borne, même si je ne disposais d'aucune information préalable sur les détails de la procédure (à part que ce serait enfoui), comme j'avais demandé à avoir ;

Analyse et Décision (point 6)

11. C'est évident de ce qui précède que les **Bénéficiaires** n'étaient pas en désaccord avec la décision de l'**Entrepreneur** d'installer le fil de câblage élémentaire à l'extérieur, mais qu'elles avaient deux craintes, à savoir :
 - que l'excavation nuirait à l'installation des margelles et les haies de cèdres;
 - qu'en cas de problèmes futurs avec le câblage, il n'aurait pas accès au filage sans endommager les terrassements planifiés;
12. Le Tribunal est d'avis que la décision de l'**Administrateur** en date du 23 septembre 2020 couvre ces deux exigences et pour cette raison, je dois rejeter la demande des **Bénéficiaires** que l'installation du filage doit être faite à l'intérieur de leur maison;

13. En demandant dans sa Décision que les travaux soient faits selon des règles de l'art (comme tous les autres éléments dans la construction de leur maison), cette peur qu'avaient les **Bénéficiaires** est subjective et n'est pas fondée sur des facteurs objectifs;
14. Les margelles et les haies de cèdres sont indiquées sur les plans d'architecture de la maison (A-18). Les margelles sont déjà construites. Il serait la responsabilité de l'**Entrepreneur** de consulter le paysagiste responsable pour l'installation des haies afin d'assurer que la localisation et la profondeur du filage prenant en considération les dommages que les racines des haies peuvent causer;
15. Parce que la nécessité d'enfuir le câblage est due à un oubli de l'**Entrepreneur** de faire cette installation à l'intérieur de la maison, l'**Entrepreneur** doit assumer les frais additionnels si elles existent pour cette installation;

Point 9 : Comptoir de Quartz

16. Voici les faits pertinents en ce qui concerne ce point :

10 juin 2019

Date de la première observation-Formulaire de l'inspection préreception
« 4. Cuisine : comptoir [mal polie (sic)] (A-19);

14 juin 2019

Première tentative des réparations par la compagnie Christian Marcoux (B-17);

25 juin 2019

Deuxième tentative des réparations par Christian Marcoux;

29 octobre 2019

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-17, p. 53)
Comptoir; j'ai demandé un suivi aux gens de Marcoux;

12 novembre 2019

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-17, p. 54)
D'ailleurs, j'ai Pascal de comptoir multi qui me demande une photo des cheveux d'ange sur le comptoir à poli... (B-17, p. 54);

12 novembre 2019

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-17, p. 55)
Je n'ai pas de photos récentes du comptoir, mais voici quelques photos prises lors de l'inspection. Ce ne sont pas vraiment des cheveux d'anges, mais plutôt des taches rugueuses. Les taches ont été nettoyées par Marcoux avec un produit spécial, ce qui les a améliorées, mais il y a encore plusieurs « spots » rugueux qui demeurent, et ce, sur la superficie ou il y a du comptoir;

5 décembre 2019

Intervention de Comptoir Multi-Surfaces (B-18);

9 décembre 2019

Christian Marcoux a vu encore le comptoir (B-20, p. 70);

13 décembre 2019 à 9 janvier 2020 (B-19)

Le **Bénéficiaire** faisait plusieurs demandes à l'**Entrepreneur** afin d'avoir des nouvelles;

6 janvier 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-20)

Une fois de plus, je vous relance concernant les nombreux points non résolus. Cela fait maintenant près de 7 mois que nous subissons les contre coups de l'incompétence de vos ouvriers et votre nonchalance.

Points non résolus

9. Lorsque Comptoir Multi -Surfaces est venu le 5 décembre, il a remarqué une défectuosité majeure dans le comptoir et nous a dit qu'il ne pouvait rien faire, car il ne s'agissait pas d'une tache, mais bien d'un défaut du comptoir. Je l'ai montré à Jean-François de Marcoux le 9 décembre. Le sous-traitant de comptoir devait communiquer avec moi et je n'ai toujours pas de nouvelles;

10 janvier 2020

Conversation téléphonique entre l'**Entrepreneur** et le **Bénéficiaire** (B-19)

Salut Geneviève, j'ai parlé avec le service et il mon (sic) refusé la demande, il mon(sic) dit que ça fait trop longtemps que c'est installé....;

10 janvier 2020

Conversation téléphonique entre le **Bénéficiaire** et l'**Entrepreneur** (B-19, p. 65)

Allo Jean-François, SVP expliquer au représentant que Beaubois est au courant des problèmes liés au comptoir (et à la cuisine) depuis le 10 juin 2019, date de l'inspection préreception. Le comptoir a été noté dans ce rapport. Marcoux est aussi au courant depuis le mois de juin. Tu es notamment passé le 25 juin pour constater l'état de la cuisine et tenter de nettoyer le comptoir avec le produit Richelieu, ce qui n'a pas fonctionné. Comptoir Multi-Services est juste passé le 5 décembre après que j'ai relancé Beaubois à des nombreuses reprises pour achever les travaux de la cuisine. Donc la lenteur du processus relève de Beaubois. et non de moi, et comme mentionné les problèmes liés au comptoir sont connus et notés depuis 10 juin. Merci d'expliquer cela au représentant...;

10 janvier 2020 à 4 février 2020

Le **Bénéficiaire** demande un suivi en ce qui concerne le comptoir et demande le nom de la compagnie qui a installé le comptoir (B-19);

4 février 2020

Conversation téléphonique entre le **Bénéficiaire** et l'**Entrepreneur** (B-19)

L'**Entrepreneur** : *Voilà le email, les gars veulent pas qu'on donne leurs coordonnées, désolé.*

Le **Bénéficiaire** : *Donc, si je comprends bien, Christian Marcoux refuse de me fournir les coordonnées du sous-traitant avec qui ils ont fait affaire pour installer le comptoir de quartz dans ma maison?;*

6 février 2020

Résumé des points soumis par les **Bénéficiaires** après les audiences

Message téléphonique de la part de.....Summum Granit....Ce dernier dit qu'il n'y a plus aucune garantie sur notre comptoir de quartz, car celui-ci a été repoli/rectifié/retouché/ altéré. Il a dit que peu importe la compagnie, il n'y a plus de garantie une fois que le comptoir a été repoli/rectifié/retouché/ altéré. En effet, pièce B-25, p. 77, la garantie de 15 ans applicable sur le comptoir ne fonctionne plus lorsque altération de celui-ci par un produit chimique (point 1 de la garantie);

21 février 2020

Extrait de la mise en demeure envoyée par les **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (B-21)

En terminant, nos clientes ont été avisées d'une autre problématique en lien avec votre gestion de leur dossier. Un représentant de l'entreprise Summum Granit, d'où provient le comptoir de quartz que vous leur avez installé, les a informées que l'intervention effectuée par Comptoir Multi-Surfaces, à votre demande, est venue annuler leur garantie. Vous êtes donc également en demeure de faire les démarches nécessaires pour vous assurer que nos clientes retrouvent toutes les garanties qui couvraient leur comptoir, sans quoi, votre entreprise devra en assumer la couverture ;

10 avril 2020

Formulaire de dénonciation à l'**Entrepreneur** et courriel à l'**Administrateur** (A-3)

Correction du défaut au comptoir de quartz dans la cuisine et application de la garantie au comptoir.

Lors d'inspection préreception le 10 juin 2019, il a été révélé que le comptoir de quartz a été endommagé par ce qui semble être un produit chimique. Plusieurs tentatives de nettoyage par Christian Marcoux et Comptoir Multi-Surfaces, sous-traitants de Beaubois. Suite à ces interventions, Summum Granit, sous-traitant de Beaubois qui a installé le comptoir de quartz, refuse d'honorer la garantie qui nous revient et de réparer le défaut au comptoir. C'est Martial, de chez Summum Granit qui m'a laissé un message sur ma boîte vocale le 6 février 2020 me disant qu'il n'y avait plus de garantie sur notre comptoir ;

16 avril 2020

Courriel de l'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (A-6)

Cuisine Marcoux est en discussion avec Summum Granit pour la garantie à suivre après le confinement;

20 avril 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** (A-6)

Vous avez déjà plusieurs mois pour effectuer la réparation au comptoir de quartz et m'assurer que la garantie serait honorée et vous ne l'avez pas fait. Par conséquent, vous avez jusqu'au 30 avril 2020 pour me donner la date exacte que les travaux seront

effectués et me confirmer que la garantie sera honorée, sans quoi je poursuivrai la réclamation auprès de GCR;

1 juillet 2020

Inspection de la maison par l'**Administrateur**

Résumé des points soulevés par les **Bénéficiaires** lors des audiences

Mario Chabot était sur place avec GCR, il a dit qu'il ferait un suivi pour la garantie, car il trouvait que ça n'avait pas de sens qu'il n'y ait plus de garantie sur le comptoir;

12 aout 2020

Courriel de l'**Administrateur** (Mme Bédard) aux **Bénéficiaires (B-23)**

Je travaille présentement dans votre dossier et j'aurais besoin de précisions quant à votre comptoir de quartz. Dites-moi, est-ce que le polissage a réglé les défauts présents sur le comptoir? Est-ce que l'aspect esthétique présentement vous convient? Merci pour les précisions;

12 aout 2020

Courriel des **Bénéficiaires** à l'**Administrateur** (Mme Bédard) (B-23)

Non, le polissage n'a pas réglé les défauts présents sur le comptoir. Il reste un défaut important que Comptoir Multi-Surfaces a été incapable de régler. En effet, l'expert de Comptoir Multi-Surfaces nous a dit de contacter la compagnie qui a fait l'installation du comptoir pour remédier à ce défaut. Cependant, comme mentionné dans les documents, j'ai contacté Christian Marcoux plusieurs fois à ce sujet pour me faire dire par messagerie vocale, par Summim Granit le 6 février 2020, que le comptoir n'était plus sous garantie. Le défaut est très visible. De plus, il est situé en plein centre du comptoir, et non sur un rebord, ce qui accroît sa visibilité. Donc l'aspect esthétique ne me convient pas;

23 septembre 2020

Décision de l'**Administrateur** (Marie-Pier Bédard) (A-21)

Comptoir de quartz

Les bénéficiaires dénonçaient initialement lors de la réception du bâtiment que le comptoir de quartz avait été endommagé lors des travaux de finition, situation pour laquelle l'entrepreneur, par l'entremise de son sous-traitant, aurait tenté à quelques reprises de corriger.

Les bénéficiaires dénoncent à présent qu'un défaut que le sous-traitant Comptoir Multi-Surface n'a pas été en mesure d'atténuer est toujours présent sur le comptoir de quartz, de même qu'elles indiquent que considérant les interventions (repoli/rectifié/retouché/altéré), le comptoir ne serait plus sous garantie aux dires de sous-traitant.

L'inspection des lieux a permis de comprendre les situations dénoncées, de même qu'il nous a été possible de constater le léger défaut que l'intervention du sous-traitant n'a pas permis de retirer en totalité, situation constatée lorsque positionnée dans un certain angle, près de comptoir et sous l'effet de la lumière, qui toutefois n'affecte pas l'aspect général du comptoir dans son ensemble.

Bien que l'entrepreneur se soit engagé par écrit le 21 février 2020, l'administrateur considère toutefois que la situation dénoncée est non signative et ne requiert pas de correctif supplémentaire.

En ce qui concerne la perte de la garantie pour le comptoir de quartz, l'administrateur ne peut statuer sur cette demande précise, n'ayant pas juridiction, la garantie couvrant le parachèvement, les malfaçons, les vices cachés et les vices majeurs.

Analyse et décision

*L'analyse de dossier nous permet de constater que les situations décrites aux points 8 et 9 ont été dénoncées par écrit dans les délais prévus au Règlement. Toutefois, pour être couverts par la garantie, les points 8 et 9 doivent rencontrer les critères de la malfaçon apparente au sens du **paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement**, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.*

-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 apparentes 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 apparentes 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 pré-réception;

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

Dans les circonstances, en absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 8 et 9 ;

26 septembre 2020

Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur (Mme Bédard) (A-11)

À la page 15, point 9, vous écrivez : les bénéficiaires dénonçaient initialement lors de la réception du bâtiment, que le comptoir de quartz avait été endommagé lors des travaux de finition. Je n'ai jamais indiqué que le comptoir de quartz avait été endommagé lors des travaux de finition. Nous n'avons jamais su ce qui a endommagé le comptoir de quartz, ni quand il a été endommagé. Lors de l'inspection pour pré-réception le 10 juin 2019, le comptoir était endommagé et cela a bien été indiqué dans le rapport. Le défaut était présent au comptoir avant que nous prenions possession de la maison. Il s'agit d'une malfaçon. Avez-vous téléphoné à Summum Granit et à Christian Marcoux? Les sous-traitants refusent d'honorer une garantie légale. Quels sont mes recours si GCR ne rien fait à cet égard? Toujours en page 15, vous écrivez: Bien que l'entrepreneur se soit engagé par écrit le 21 février 2020, l'administrateur considère toutefois que la situation dénoncée est non significative et ne requiert pas de correctif supplémentaire. D'abord, l'entrepreneur s'est engagé par écrit le 26 février 2020, et non le 21 février 2020 comme vous l'écrivez, et je vous ai fourni les preuves de cet engagement. Ceci va à l'encontre de ce que vous m'avez dit, devant témoin, à l'effet que GCR contraindrait l'entrepreneur à respecter ses engagements. Le but de ma demande auprès de GCR est notamment que l'entrepreneur mette à exécution ce qu'il s'est engagé à faire. Ce que vous écrivez est non seulement contraire à ce que vous m'avez signifié verbalement, devant témoin, mais nous cause préjudice étant donné que l'entrepreneur s'est bel et bien engagé à effectuer

les travaux. Qui plus est, cela va à l'encontre de la mission de GCR, qui, je vous rappelle est d'Administrer le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et assurer la protection des acheteurs. De plus, vous considérez l'intention de l'entrepreneur de corriger le cadrage dans votre décision pour le point 3 en page 5 de votre rapport alors pour quoi de ne pas considérer son intention pour le point 9?

Nous subissons préjudice à cause des tentatives de correction de l'entrepreneur auxquelles nous n'aurions jamais consenti si nous avions su que le comptoir ne serait plus sous la garantie par la suite. Contrairement à ce que vous écrivez en page 16, les travaux réalisés par l'entrepreneur ne respectent pas les normes en vigueur ni les règles de l'art, car nous avons perdu notre garantie au comptoir à cause de cela. Vous omettez également de mentionner que le 1er juillet 2020, Mario Chabot dénonçait le fait que le comptoir ne soit plus sous garantie. Je conteste votre décision;

9 octobre 2020

Courriel de l'**Administrateur** (Mme Bédard) aux **Bénéficiaires** (A-16)

Premièrement, j'aimerais vous informer que l'administrateur du plan de garantie doit rendre une décision en vertu du règlement sur le plan de garantie. Nous n'avons aucune autre juridiction sur toute autre règlement ou loi.

9. Pour ce qui est du comptoir de quartz, concernant la garantie du manufacturier l'administrateur ne peut statuer sur ce point puisque nous n'avons encore là aucune juridiction. Nous ne traitons que de malfaçon, vice caché et vice majeur. Concernant le dommage dénoncé, je vous ramène au paragraphe plus haut concernant le possible engagement de l'entrepreneur par écrit avant ma visite des lieux, document que nous n'avons pas juridiction;

18 octobre 2020

Demande d'arbitrage par les **Bénéficiaires** (A-22)

18 octobre 2020

Les raisons de la demande envoyée avec le Demande d'arbitrage (A-22)

À la page 15, point 9, vous écrivez Les bénéficiaires dénonçaient initialement lors de la réception du bâtiment, que le comptoir de quartz avait été endommagé lors des travaux de finition. Je n'ai jamais indiqué que le comptoir de quartz avait été endommagé lors des travaux de finition. Nous n'avons jamais su ce qui a endommagé le comptoir de quartz, ni quand il a été endommagé. Lors de l'inspection pour réception le 10 juin 2019, le comptoir était endommagé et cela a bien été indiqué dans le rapport. Le défaut était présent au comptoir avant que nous prenions possession de la maison. Il s'agit d'une malfaçon. Les sous-traitants de Beaubois, Christian Marcoux et Summum Granit, refusent d'honorer une garantie légale et donc de corriger cette malfaçon. Comme mentionné à Mme Bédard, l'expert de Comptoir Multi-Surfaces nous a dit de contacter la compagnie qui a fait l'installation du comptoir pour remédier à ce défaut.

Nous subissons préjudice à cause des tentatives de correction de l'entrepreneur auxquelles nous n'aurions jamais consenti si nous avions su que le comptoir ne serait plus sous la garantie par la suite. Contrairement à ce que vous écrivez en page 16, les travaux réalisés par l'entrepreneur ne respectent pas les normes en vigueur ni les règles de l'art, car nous avons perdu notre garantie au comptoir à cause de cela. Vous omettez

également de mentionner que le 1er juillet 2020, Mario Chabot dénonçait le fait que le comptoir ne soit plus sous garantie, Je conteste votre décision;

Analyse et décision (point 9)

17. Le 10 juin 2019, dans le rapport de préreception, on a noté que le comptoir était « mal polie ». C'était un constat non seulement des **Bénéficiaires**, mais aussi par l'**Entrepreneur** qui était présent lors de cette inspection;
18. À ce moment, le seul polissage qui était fait était fait par le fabricant du comptoir. Au lieu de questionner le fabricant sur la source de ce problème afin de déterminer les responsables, le sous-traitant de l'**Entrepreneur**, la compagnie Christian Marcoux, a décidé, sans consultation avec les **Bénéficiaires**, d'essayer de corriger le problème;
19. La Compagnie Christian Marcoux est un fabricant d'armoires de cuisine, de salles de bain, et de mobilier sur mesure depuis 2001. Son équipe regroupe des designers-cuisinistes, des ébénistes et des installateurs de haut niveau. (Publicité de Christian Marcoux);
20. Avec ses années d'expérience, Christian Marcoux devrait savoir qu'une fois qu'on modifie un produit, fabriqué par un autre, le fabricant peut annuler la garantie associée avec ce produit. Cette règle est très souvent utilisée dans la défense d'un fabricant, surtout dans l'industrie de la construction (par exemple, pour la membrane de la toiture), mais aussi en ce qui concerne les modifications d'une voiture;
21. Les **Bénéficiaires** ont témoigné qu'un autre sous-traitant de l'**Entrepreneur**, Comptoir Multi-Surfaces, a dit que le problème rapporté n'est pas réparable, mais était dû à un problème majeur de fabrication, mais il a vu le comptoir seulement après deux essais de réparation, qui apparemment a fait quelques améliorations;
22. Je me demande pourquoi Mme Bédard, après avoir écouté les **Bénéficiaires** lors de son inspection le 1er juillet 2020, a pris la peine avant de rendre sa décision, de vouloir avoir des précisions en ce qui concerne le résultat des réparations et le facteur esthétique. En dépit des réponses négatives des **Bénéficiaires** sur ces deux précisions, Mme Bédard a conclu qu'elle ne pouvait pas considérer l'état du comptoir comme une malfaçon et que l'esthétique de la situation n'était pas importante;
23. On trouve la définition d'une malfaçon dans le contrat signé par les **Bénéficiaires** et l'**Entrepreneur** à l'article 2.18 :

malfaçon : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art. Il s'agit de défauts mineurs qui n'ont pas d'incidence sur la solidité du bâtiment et qui selon le cas :

2.18.1 sont existants et apparents au moment de la Réception du bâtiment...;

24. Il est clair que le problème du comptoir est compris dans la définition d'une malfaçon;
25. L'**Entrepreneur** s'engageait de parler avec le fabricant au sujet de la garantie, mais Summum Granit a refusé la garantie pour les raisons suivantes :
- a. Ça fait trop longtemps que le comptoir soit installé (B-19);
 - b. Le comptoir a été repoli/rectifié/retouché/altéré :
- Les Bénéficiaires n'étaient pas impliqués dans les délais ni dans les interventions par le sous-traitant Christian Marcoux;
26. Les **Bénéficiaires** ont payé pour un comptoir de quartz sans malfaçons et une garantie de 15 ans qu'ils pouvaient utiliser comme facteur positif lors d'une vente future de leur maison. Il serait inéquitable d'après les faits ci-haut mentionnés et en considérant l'Art. 116 du **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs** qu'ils restent avec des défauts dans leur comptoir et une garantie annulée due aux négligences d'un sous-traitant de l'**Entrepreneur**;
27. Le Tribunal accueille la demande des **Bénéficiaires** et ordonne l'**Entrepreneur** de remplacer le comptoir de quartz avec un modèle identique à ses frais aux mêmes conditions qu'auparavant, incluant la garantie de 15 ans;

Point 11 : Briques cassées au parement de maçonnerie en façade

28. Voici les faits pertinents en ce qui concerne ce point :

10 juin 2019

Dénonciation à l'**Entrepreneur** (A-3);

7 août 2019

Bénéficiaires chez Maconnix afin de chercher les briquettes (A-6);

6 septembre 2019

Un maçon chez Puize ne recommandait pas l'installation des briquettes (contraste) (A-6);

23 septembre 2019

Nouvelles briquettes chercher par les **Bénéficiaires** (même problème) (A-6);

25 octobre 2019

Bénéficiaires cherchait des briquettes de la même lot originale (A-6);

29 octobre 2019

Entrepreneur aux **Bénéficiaires** (B-56)

Pierres : J'avais déjà fait la demande auprès de Briknor, mais je sais qu'ils sont débordés, donc qu'il peut avoir des délais;

31 octobre 2019

Trop de contraste avec n'importe quelle brique;

20 novembre 2019

Bénéficiaires à l'Entrepreneur (B-56)

9. Quand est-ce que Briknor va remplacer les pierres endommagées à l'extérieur?;

21 novembre 2019

L'Entrepreneur aux Bénéficiaires (B-56)

9. Simon est supposé être passé pour évaluer la colonne et le mur de façade tout près de celle-ci (je ne lui ai parlé depuis) mais on m'a validé que tout travail ne fera avant le printemps. J'ai une alerte en place au début d'avril pour réactiver tous mes dossiers de réparation de briques;

6 janvier 2020

Bénéficiaires à l'Entrepreneur (B-57)

Points non résolus

5. Briknor pour pierres extérieur chippée, cassée. François l'a noté lors de l'inspection extérieure. Nous attendons toujours;

9 janvier 2020

L'Entrepreneur aux Bénéficiaires (B-57)

Briknor va effectuer ses correctifs au printemps. Il devrait faire le tour avec vous pour déterminer quelles pierres seront à replacer;

21 février 2020

Extrait de la mise en demeure (B-58)

.....vous vous être engagé à faire corriger, sans aucune frais pour nos clients, les éléments sous la responsabilité de vos sous-traitants, c'est-à-dire les problématiques liées.....les pierres brisées et cassées (Briknor)....;

...non-conformité quant à l'appartenance du mur de briquettes...;

Soyez avisé que nos clientes vous accordait jusqu'à 8 mai pour compléter ces travaux sans quoi elles les feront par l'entrepreneur de leur choix, et ce, à vos frais sans autre avis ni délai... ;

10 avril 2020

Formulaire de dénonciation de GCR (A-3)

*4. Correction du mur de briquettes au sous-sol afin que celui-ci soit uniforme
Ce point figure au formulaire d'inspection préreception daté de 10 juin 2019. Il y avait une brique manquante au niveau du mur. Malgré l'achat, à nos frais, de plusieurs boîtes de briquettes différents afin de trouver une brique qui se marie bien avec les autres et le pose par Piuze, sous-traitant de Beaubois, on voit une différence de couleur notable au niveau de la brique et des joints par rapport au reste du mur. De plus, il y a des taches de coulis sur des briques, et selon Piuze, celles-ci auraient dû être nettoyées par installateur. Une demande de remboursement complet du coût du mur, soit la somme de 2501.12\$, a été faite à Beaubois le 6 janvier 2020, demande qui a été refusée le 9 janvier 2020;*

16 avril 2020

L'Entrepreneur aux Bénéficiaires (A-6)

4. Nous refusons encore de rembourser les murs de briquette qui a été réparé plusieurs fois, de plus vous étiez au courant qu'il avait des variances de couleur dans le brique nous somme pas allé constater suite à la dernière pose mais votre demande est exagéré.;

16 avril 2020

L'Entrepreneur aux Bénéficiaires (B-59)

Voici la réponse à votre formulaire de dénonciation

6. L'évaluation ainsi que les correctifs vont le faire suite au confinement avec notre sous-traitant en maçonnerie;

20 avril 2020

Bénéficiaires à l'Entrepreneur

Le mur de briquettes n'a pas été réparé plusieurs fois (référence A-6)

Vous avez déjà eu plusieurs mois pour prévoir le date à laquelle sera effectuer les travaux et prendre rendez-vous avec moi et vous ne l'avez pas fait. Par conséquent, vous avez jusqu'au le 30 avril 2020 pour me donner la date exacte que les travaux seront effectués, sans quoi je poursuivrais la réclamation auprès de GCR;

1 juillet 2020

Visite des lieux par le conciliateur;

23 septembre 2020

Décision de l'Administrateur (A-21)

11. Briques Cassées au Parement de Maçonnerie en Façade

Les bénéficiaires dénoncent que les briques endommagées (cassées) ont été utilisées pour le parement de maçonnerie en façade, situation constatée et dénoncée lors de l'inspection extérieure réalisée en octobre 2019.

L'inspection des lieux nous a permis de comprendre la situation dénoncée puisque les bénéficiaires avaient pris soin d'identifier chaque brique à l'aide de ruban, lesquelles présentant selon l'administrateur, de petites épaufrures à leur côté.

Toutefois, lorsque positionnée à une certaine distance afin d'apprécier l'ouvrage dans son ensemble, la situation dénoncée n'était pas perceptible.

Il importe de rappeler que les ouvrages de maçonnerie doivent rencontrer les exigences du manufacturier et les ouvrages de références dictant les tolérances admissibles pour ce type de travaux, notamment les normes CSA A165 et A371, en complément des exigences du code de construction.

En raison de plusieurs facteurs, certaine tolérances de matériaux et de mise en œuvre sont acceptées pour ce type d'ouvrage.

Dans les critères d'évaluation reconnus dans l'industrie, notons entre autres qu'un parement de maçonnerie devrait constituer un ensemble uniforme et équilibré et conséquemment, son appréciation visuelle devrait se faire à une certaine distance établie à 6 mètres minimum, tel que publié par l'Institut de maçonnerie du Québec, bulletin Maçonnerie-Info no.24.

Or, ce que prévoit la norme CSA A165 en ce qui à trait à l'inspection visuelle du produi .:

8. Inspection visuelle

8.1

Les briques en béton doivent être saines et exemptes de fissures, ou d'autres défauts susceptibles de nuire à leur mise en place selon la CSA 371 ou à leur résistance, à leur aspect, ou à la durabilité de la construction. Les petite épaufrures résultant des méthodes courantes de manutention au cours du transport et de la livraison ne doivent pas être considérées comme des défauts. Une livraison ne doit pas contenir plus de 5 % de briques ayant des petites épaufrures mesurant au plus 12 mm....

En ce qui a trait aux briques présentant de petites épaufrures, l'administrateur considère que le résultat final dans son ensemble est performant et rencontre les exigences de l'article 8.1 de la norme CSA A165, d'autant plus qu'un remplacement de brique ponctuel engendrerait inévitablement des différences de teintes dans le mortier avec l'adjacent.

Vu ce qui procède, aucun remplacement de brique n'est requis par l'entrepreneur;

26 septembre 2020

Bénéficiaires à Mme Bédard conciliateur (A-11) (A-13)

À la page 13 de votre rapport, au point 8, ainsi qu'en page 14, vous affirmez que nous demandons un remboursement complet du mur de briquettes, soit la somme de 2501,12\$. Cette information est fausse. Je vous invite de relire le point 4 de la formulaire de dénonciation que j'ai dument rempli ou je demande le..Correction du mur de briquettes au sous-sol afin que celui-ci soit uniforme....J'ai mentionné qu'un demande de remboursement a été effectuée dans le passé et que l'entrepreneur a refusé et c'est pourquoi maintenant je demande la correction du mur....;

9 octobre 2020

Mme Bédard, conciliateur aux **Bénéficiaires** (A-16)

Tel que convenu, je vous reviens concernant votre document que nous a été soumis la semaine dernière.

8. Concernant le mur de briquette, nous avons simplement répondu aux deux questions, à savoir si la situation était couverte coté esthétique et à savoir si un remboursement pouvait être possible. Que ce soit la couleur de la briquette ou la couleur du joint, joint qui s'estompera avec le temps, la situation n'est pas couverte par le plan de garantie. Ce point ne peut être modifié.

11. Concernant l'inspection du parement de maçonnerie, je vous ai expliqué sur place de quelle façon cette ouvrage devrait être inspecté, à de savoir avec un pas de recul ainsi que dans son ensemble. De plus, je vous ai informé des conséquences lors de remplacement de certaines briques. Dans son ensemble votre parement de maçonnerie performe et aucun correctif n'est exigé. En ce qui concerne le possible engagement de l'entrepreneur, je vous ramène au paragraphe plus haut dans lequel je vous explique que nous n'avons aucun juridiction sur le document envoyé par le procurer de l'entrepreneur.;

18 octobre 2020

Demande d'arbitrage (A-22)

Point 11 du rapport GCR : Briques cassées au parement de maçonnerie en façade.

À la page 18 de son rapport, Mme Bédard se réfère à l'article 8.1 de la norme CSA A165. Elle y joint le texte de l'article. Il est spécifié :... Une livraison ne doit pas contenir plus de 5% de briques ayant des petites épaufrures mesurant au plus 12 mm...

Nous croyons que plus de 5% des pierres ont des petites épaufrures et donc que cela contrevient à la norme et ce qui est acceptable.

Qui plus est, à une distance de 6 mètres, il est possible de voir certaines des épaufrures;

Analyse et décision (point 11)

29. En premier lieu, je suis d'accord avec le conciliateur, Mme Bédard, qu'on ne peut pas tenir l'**Administrateur** responsable pour les promesses faites par l'**Entrepreneur**, à savoir, qu'il fera la correction des murs du briquettes tel qu'indiqué dans la chronologie;
30. Cependant, je ne suis pas d'accord avec l'**Administrateur** que les problèmes avec les briquettes sont seulement une question d'esthétique. La norme CSA A165 citée par l'**Administrateur** parle non seulement des défauts susceptibles de nuire à leur aspect, mais aussi à la durabilité de la construction et à leur résistance;
31. La norme précise que *les petites épaufrures résultant des méthodes courantes de manutention au cours du transport et de la livraison ne doivent pas être considérées comme des défauts*. Cependant, quand la même norme mentionne *qu'une livraison ne doit pas contenir plus de 5% de briques ayant des petites épaufrures mesurant au plus 12 mm*, la seule façon de l'interpréter est de dire que cette circonstance doit être considérée comme une exception de la partie de cette norme qui disait que les petites épaufrures ne doivent pas être considérer comme défauts;
32. Je suis d'accord avec l'**Administrateur** que les **Bénéficiaires** ne sont pas des experts. Par contre, ils sont des excellents témoins de fait. Personne n'a contesté que les épaufrures existaient et Mme Bédard a dit dans sa décision (A-21) que *l'inspection des lieux nous a permis de comprendre la situation dénoncée puisque les bénéficiaires avaient pris soin d'identifier chaque brique à l'aide de ruban, lesquelles présentant selon l'Administrateur, de petites épaufrures à leur côté*;
33. Plusieurs photos prises par les **Bénéficiaires** montrent des épaufrures qui ne sont pas seulement localisées aux côtés des briquettes (B-60, pages 194-203). À la page 200 du même document, les **Bénéficiaires** ont dit qu'en moyenne, 15% des briquettes ont des épaufrures, ce qui est au dessus du 5% mentionné dans la norme CSA A165;
34. Je suis d'accord avec l'**Administrateur** que remplacer 15% des briquettes va certainement nuire à l'esthétique des murs, et les **Bénéficiaires** sont arrivés à la même conclusion malgré leurs efforts. Cependant, je ne vois pas pourquoi les **Bénéficiaires** doivent accepter les murs avec des briquettes qui sont inférieures à la norme citée par l'**Administrateur**, sans compensation;

35. Pour ces raisons, et en équité (Art. 116 du **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**), j'ordonne à l'**Administrateur** de rembourser aux **Bénéficiaires** la somme de 15% du montant des réparations demandées et refusé par l'**Entrepreneur** (2501,12\$), c'est-à-dire 376,52\$, et maintien leurs droits légaux contre l'**Entrepreneur** afin de compléter leur compensation;

Point 15 : Fissure à la fondation

36. Les **Bénéficiaires** demandent le remboursement de 850,52\$ qu'ils ont payé à Québec Fissures afin de réparer une fissure dans un mur de solage;
37. L'**Administrateur** a dit que c'était la responsabilité de l'**Entrepreneur** de faire cette réparation, mais la réparation n'était pas urgente. L'**Entrepreneur** pouvait faire la réparation après la décision de l'**Administrateur**. La réclamation a été rejetée;
38. Voici la chronologie des faits:

11 juillet 2020 (A-8)

Le sous-traitant, engager pour faire le crépi, a constaté la fissure dans le mur de solage;

11 juillet 2020

Les **Bénéficiaires** aux l'**Entrepreneur** et l'**Administrateur** (A-8)

Nous avons prévu faire le crépi de la maison et avons réservé depuis plusieurs mois déjà notre place pour les travaux. Lorsque nous sommes arrivés pour commencer les travaux, l'entrepreneur a remarqué une fissure majeure au niveau du solage et a recommandé de ne pas faire le crépi. Nous devons donc reporter les travaux et subissons encore préjudice à cause de Beaubois.

Vous aller devoir excaver afin de voir jusqu'à ou va cette fissure et faire des réparations nécessaires. Une fissure de la sorte peut engendrer des infiltrations d'eau et de la moisissure..... ;

13 juillet 2020

L'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires**, cc l'**Administrateur** (B-27)

Pour ce qui est de la fissure il s'agit d'un micro fissure qui résulte d'un rétrécissement normal et acceptable ce qui ne vous empêche pas de faire votre crépis si votre spécialiste veut en discuter qu'il n'hésite pas à communiquer avec nous....Prendre note que nous serons en vacance du 18 juillet au 2 aout inclusivement ;

14 juillet 2020

Conciliateur Bédard aux **Bénéficiaires**, cc l'**Entrepreneur** (B-27)

....La plupart des fissures de fondation sont des fissures de retrait causé par le séchage du béton, fissures présentent en surface dont les risques d'infiltration d'eau ou de vermines est nulles puisqu'elles sont présentes sur 1 ou 2 mm d'épaisseur. Le mur de fondation a une épaisseur de 6 à 8 pouces environ selon la conception.....pour une fissure de 1.5mm à 3 mm nous demandons à l'entrepreneur de tout simplement la colmater avec un produit reconnu. Une fissure présentant une ouverture de 3mm et plus devrait

être analysée. Êtes-vous en mesure de mettre une règle sur la fissure afin que je puisse constater sa largeur? Malheureusement, je ne pourrai me déplacer à Québec avant de quitter pour les vacances;

14 juillet 2020

Les **Bénéficiaires** à Mme Bédard, cc l'**Entrepreneur**;

7 aout 2020 J'ai contacté une compagnie et ils viennent samedi pour effectuer la réparation. Puisque Beaubois a refusé d'effectuer la réparation et que Mme Bédard quitte pour ses vacances, nous n'attendrons pas plus tard que samedi le 18 juillet afin de ne pas perdre notre plage horaire pour le crépi. Si Beaubien ne s'engage pas à effectuer la réparation d'ici samedi le 18 juillet, en excavant pour voir jusqu'où va la fissure, nous réclamerons à Beaubois le cout des travaux;

18 juillet 2020

Visite des lieux par Québec Fissures (B-28);

20 juillet 2020

Réparation de la fissure par Québec Fissures
Facture de Québec Fissures au montant de 850,82\$ (B-28);

29 juillet 2020

Bénéficiaires à l'**Entrepreneur** (A-10)

Comme mentionné dans mon courriel daté du 14 juillet 2020, j'ai fait venir une compagnie spécialisée pour effectuer la réparation de la fissure. La compagnie s'appelle Québec Fissure. Ils sont venus voir la fissure samedi 18 juillet 2020 et ont procédé à sa réparation lundi le 20 juillet 2020, date à laquelle ils avaient la machinerie afin de pouvoir procéder à l'excavation. Il ne s'agit pas d'une simple fissure de retrait comme prétend Constructions Beaubois.....

.....Nous exigeons :

-Le remboursement complet des travaux exécutés par Québec Fissures.....;

7 aout 2020

L'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires**, cc l'**Administrateur** (B-30), (A-10)

Le dossier est dans les mains de la GCR et je vous mets la réponse de Mme Bédard qui dit bien si ouverture de 3 mm et plus devrait être analysé et non vous qui prenez la décision de faire les travaux...En attente du rapport de Mme Bédard;

18 aout 2020

Mme Bédard aux **Bénéficiaires**

J'aimerais savoir s'il est possible pour moi de passer à votre domicile le jeudi 20 aout pour constater la fissure de votre fondation.....J'ai bien reçu les photos, mais j'aimerais m'y rendre avant de terminer la décision;

20 aout 2020

Visite des lieux par le conciliateur, Mme Bédard;

23 septembre 2020

Décision de l'Administrateur (Mme Bédard, conciliateur) (A-21)

15. Fissure à la fondation

Les bénéficiaires ont dénoncé à la suite de notre visite, la présence d'une fissure à la fondation, situation constatée le 11 juillet 2020 par la sous-traitant mandatée par les bénéficiaires pour l'application du crépi à la fondation, soit treize (13) mois suivants la réception du bâtiment.

Les bénéficiaires, à cette même date, ont avisé par écrit l'entrepreneur de la présence d'une fissure, en lui demandant le moment où ce dernier apporterait les correctifs, réponse obtenue de l'entrepreneur le 13 juillet 2020 à l'effet qu'il s'agissait d'une microfissure résultant d'un rétrécissement normal et acceptable, confirmant qu'il n'y aurait pas de correctifs et que le sous-traitant pouvait procéder à l'application du crépi. Les bénéficiaires ont donc mandaté l'entreprise Québec fissures le 20 juillet 2020 afin que soit colmatée ladite fissure et elles réclament à présent la somme encourue de 850,82\$

Dans une correspondance le 14 juillet 2020, les bénéficiaires ont transmis aux parties des photographies afin d'illustrer la largeur de la fissure laquelle variait entre 2 et 5 mm, de même qu'elles nous ont transmis la facture de la tierce partie démontrant que la fissure avait été colmatée le 20 août 2020.

L'administrateur, selon les informations recueillies en ce qui a trait aux caractéristiques de ladite fissure, considère qu'elle nécessitait des correctifs de la part de l'entrepreneur, tel qu'ils furent réalisés par la tierce partie. Toutefois, l'administrateur juge qu'il ne s'agissait pas de travaux d'urgence et que ladite fissure aurait pu être corrigée par l'entrepreneur à la suite de la décision de l'administrateur et par conséquent, ne peut exiger à l'entrepreneur qu'il rembourse aux bénéficiaires la somme de 850,52\$.

Analyse et décision (point 15)

En ce qui concerne le point 15, il s'agit d'une demande de remboursement pour les correctifs apportés à la fissure avant l'intervention de l'entrepreneur.

*En pareilles circonstances, l'administrateur doit se référer au paragraphe 5 de l'article 18 du **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**.*

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sous la garantie prévue à l'article 10.

5. dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour les motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire.

Or, l'administrateur est d'avis que les travaux correctifs apportés à la fissure auraient pu être pris en charge par l'entrepreneur après l'émission de la décision considérant

qu'il ne s'agissait pas de travaux de nature urgente devant être exécutée dans l'immédiate, la fissuration n'ayant pas cause d'infiltration d'eau au bâtiment. Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 15;

26 septembre 2020

Les **Bénéficiaires** à Mme Bédard (A-11)

À point 15, aux pages 22 à 25, vous omettez de mentionner que dans mon courriel de 14 juillet 2020, en plus de fournir des photos de la taille de la fissure, preuve que ce n'était pas une microfissure comme Beaubois le prétendait, je donnais la chance une fois de plus à Beaubois de venir effectuer les travaux. En effet, je les sommais de venir effectuer les travaux avant le 18 juillet, ce qu'ils n'ont pas fait. Ils ont refusé deux fois de venir effectuer les travaux. Étant donné les pluies diluviennes qu'il y avait durant cette période, il est clair qu'une fissure allant jusqu'à 5mm nécessitait d'être colmatée de manière urgente.....Selon vous, il faut attendre une infiltration d'eau pour que vous considériez la situation urgente?.....Pouvez-vous vous prouver hors de tout doute qu'il n'y a pas eu infiltration d'eau? Le sous-sol était fini, lors de votre visite du 20 août 2020, vous n'avez pu avancer avec certitude qu'il n'y avait pas eu d'infiltration d'eau;

9 octobre 2020

Mme Bédard aux **Bénéficiaires** (A-16)

15. Concernant la fissure à la fondation, ma visite de 20 août 2020 était en réalité prévue pour mesurer la fissure en question. Honnêtement, j'étais persuadé que le document provenant de Fissure Québec, n'était qu'une soumission. Je confirme que dans la décision j'aurais évidemment demandé à l'entrepreneur de corriger la fissure si cette dernière n'avait pas été colmatée. Toutefois, étant donné que l'on doit à présent statuer sur l'urgence des travaux, bien que cette largeur nécessitait un correctif, la fissure ne permettait uniquement l'accès à la vermine. Un mur de fondation mesure 8 pouces et il était fissuré sur un maximum de 5 mm. La fissure ne permettait pas également l'entrée d'eau, nous avons vérifié dans la pièce au sous-sol donnant vis-à-vis la fissure et vous m'avez confirmé ne pas avoir vu d'eau;

18 octobre 2020

Bénéficiaires à Mme Bédard (A-11)

Mme Bédard mentionne dans son courriel du 14 juillet 2020 : La plupart des fissures de fondation sont des fissures de retrait causé par le séchage du béton, fissures présentent en surface dont les risques d'infiltration d'eau ou de vermines est nulles puisqu'elles présentent sur 1 ou 2 mm d'épaisseur. Ce qui signifie que pour les fissures au-delà de 2mm, comme c'était notre cas, il y a bel et une risque d'infiltration d'eau.....Je jointe à la présent un courriel ou l'expert qui a réparé la fissure a écrit clairement : on ne peut pas savoir quand une fissure va couler. Quand il y une fissure bien ouverte, il n'y a toujours possibilité d'infiltration d'eau (B-34-Eric Plante)....;

Analyse et décision (point 15)

39. Le mandat de l'arbitre dans ce processus est de déterminer si le conciliateur a raison pour chacun des points dans ses décisions qui font l'objet des demandes d'arbitrage.

Dans le cas du point 15, le sujet était une fissure dans un mur de fondation où le conciliateur a décidé de rejeter la réclamation des **Bénéficiaires** pour un remboursement d'argent payé par les **Bénéficiaires** à une tierce partie pour la réparation par colmatage de cette fissure;

40. Il faut remarquer que dans sa décision, le conciliateur n'adressait pas la cause de cette fissure. Dans beaucoup des documents soumis par les **Bénéficiaires**, ils ont essayé de prouver que cette fissure a été causée par la présence de grosses roches et autres débris qui étaient enterrés dans le remblai. Les **Bénéficiaires** ont voulu prouver que la fissure a été causée par la négligence de l'**Entrepreneur** et pour cette raison, que l'argent qu'ils ont déboursé afin de réparer la fissure en question devait être remboursé;
41. Afin de rendre une décision sur ce point, il n'est pas nécessaire de déterminer la faute de l'**Entrepreneur**. Mme Bédard a déjà dit que si la fissure n'était pas réparée par Québec Fissures, elle ordonnerait l'**Entrepreneur** de colmater la fissure, de la même manière faite par cette tierce partie. Cependant pour rendre ma décision, il faut regarder la question d'urgence;
42. On peut regarder les lettres envoyées par les **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur** comme des mises en demeure : si vous ne faites pas des réparations avant une certaine date, nous allons les faire faire par une tierce partie afin de mitiger les dommages, et nous demanderons un remboursement de ces réparations. L'avis donnait l'opportunité à l'**Entrepreneur** de voir le problème, décider s'il est responsable, et dans l'affirmative, faire des réparations en utilisant ses propres forces qui serait probablement moins chères que les montants chargés par une tierce partie;
43. La première question qu'il faut se poser est : est-ce que le délai donné à l'**Entrepreneur** était suffisant afin de faire les réparations? Je pense que la réponse de l'**Entrepreneur** le 13 juillet était raisonnable. Sans savoir à ce moment les mesures de la fissure, il est vrai que la plupart des fissures après la construction sont des microfissures qui résultent d'un rétrécissement qui est normal et acceptable. Aussi, dans cette demande, les **Bénéficiaires** n'ont jamais dit qu'il y avait des infiltrations;
44. La réponse de l'**Administrateur** (Mme Bédard, conciliateur) datée du 14 juillet était aussi raisonnable : *une fissure présentant une ouverture de 3mm et plus devrait être analysée. Êtes-vous en mesure de mettre une règle sur la fissure afin que je puisse constater sa largeur?*;
45. Quand Mme Bédard a su que la largeur de la fissure pouvait être jusqu'à 5 mm, elle a dit qu'il fallait faire une analyse du problème, mais elle ne pouvait pas se rendre à Québec avant ses vacances. L'**Entrepreneur** a dit qu'il était d'accord avec Mme Bédard et il attendait cette analyse de la fissure avant de faire des réparations. Je pense que ces réponses étaient raisonnables;
46. La deuxième question qu'il faut se poser est : quelle était l'urgence de faire des réparations avant qu'on eût l'opportunité d'analyser le problème? Est-ce qu'il avait

infiltration ou vermine à l'intérieur de la maison ou un indice que ces infiltrations pouvaient arriver à n'importe quel moment?;

47. Dans leur lettre en date du 11 juillet, les **Bénéficiaires** ont dit : *une fissure de la sorte peut engendrer des infiltrations d'eau et de la moisissure. Les Bénéficiaires ont cité Eric Plante comme expert, qui disait : on ne peut pas savoir quand une fissure va couler. Quand il y a une fissure bien ouverte il n'y a toujours possibilité d'infiltration d'eau;*
48. En premier lieu, M. Plante, n'a jamais soumis un rapport d'expert, n'a jamais été reconnu comme expert et n'a jamais témoigné à l'audition, en dépit d'une assignation de cet effet. Aussi, la preuve n'a jamais montré que la fissure en question était *bien ouverte*.
49. Les **Bénéficiaires** ont posé la question suivante au conciliateur : *« pouvez-vous prouver hors de tout doute qu'il n'y a pas eu infiltration d'eau? Le sous-sol était fini, lors de votre visite du 20 août 2020, vous n'avez pu avancer avec certitude qu'il n'y avait pas eu d'infiltration d'eau »*. Cependant, le fardeau de la preuve reste avec les **Bénéficiaires**. Ce n'est pas le fardeau du conciliateur de *prouver hors de tout doute qu'il n'y a pas eu infiltration d'eau*. C'est aux **Bénéficiaires** de montrer qu'il y avait infiltration d'eau ou que sans une réparation immédiate, il y aurait une grande probabilité d'une infiltration d'eau. Les **Bénéficiaires** n'ont pas rencontré ce fardeau et pour ces raisons, je trouve que la réparation de la fissure n'était pas urgente.
50. Cependant, parce que le conciliateur a dit clairement que si Québec Fissures n'a pas fait la réparation, elle ordonnera l'**Entrepreneur** de la faire de la même manière, l'**Entrepreneur** doit rembourser les **Bénéficiaires** le coût de la réparation. Il est évident que si l'**Entrepreneur** avait eu la chance de faire la réparation lui-même, il pouvait la faire à un coût moins cher qu'une tierce partie. Pour cette raison et en utilisant l'Art 116 du **Règlement**, j'ordonnerai l'**Entrepreneur** de rembourser aux **Bénéficiaires** la somme de 600,00\$;

Point 17 : Moisissure au sous-sol

51. Dans sa décision en date du 23 septembre 2020 (A-21), l'**Administrateur** (Mme Bédard, conciliateur) a conclu :

Après analyse des taux d'humidité prélevée à proximité des zones problématiques dénoncées, l'administrateur a des raisons de croire que la moisissure apparente sur les moulures des bas de mur n'est pas qu'un problème d'humidité ambiant et par conséquent, exige de l'entrepreneur l'ouverture ponctuelle des bas des murs aux endroits dénoncés, en présence de l'administrateur dans le but d'observer les composantes du mur pour ainsi déterminer la source d'humidité.

L'administrateur, selon des informations qui seront recueillies au jour de l'ouverture ponctuelle, sera en mesure de qualifier la situation dénoncée, de même qu'il sera en mesure de répertorier les éléments jugés non conformes.

Conséquemment, l'entrepreneur devra mettre l'administrateur au fait du moment (voir conclusion) où seront pratiquées les ouvertures afin que la soussignée puisse être présente sur les lieux et aux termes de ses observations et analyses, rendre une décision supplémentaire;

52. Dans sa Décision supplémentaire en date du 27 novembre 2020 (E-1) on trouve ce qui suit :

...À ce stade-ci, il est pertinent de mentionner que lors de notre première visite des lieux, le sous-sol était en location, qu'un locataire y résidait, que l'aire ouverte lui servait de cuisinette et qu'un petit réfrigérateur était adossé au mur en question....

Considérant la présence d'un réfrigérateur adossé au mur lors de notre première visite, faisant l'objet de nos observations;

Considérant que la situation fut découverte après que le locataire ait quitté les lieux;

Considérant l'absence d'humidité en provenance du mur de fondation intérieur;

Considérant la présence de matériaux secs, à savoir la lisse basse ainsi que la fourrure horizontale de la cloison en question;

Considérant que la moisissure présente sur la moulure n'est pas qu'une prolifération de surface, du côté de l'espace intérieur;

Considérant l'absence de fissure à la fondation hors sol vis-à-vis l'ouverture intérieure réalisé...;

L'administrateur juge donc que les traces de moisissures observées dans l'aire ouverte ne résultent pas des travaux ou d'un désordre associé aux travaux de l'entrepreneur, pas plus que celles observées dans la garde-robe qui, après nettoyage, n'ont pas refait surface;

Dans son analyse et décision, le conciliateur arrive à la conclusion que ...pour être couvert par la garantie, le point 17 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 19 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en espèce.

... En effet, la situation que dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment propre à l'usage auquel il est destiné, en absence de vice caché l'administrateur doit rejeter la réclamation à l'égard du point 17;

53. Les **Bénéficiaires** contestent cette décision en disant qu'il n'y avait pas un réfrigérateur adossé sur les murs en question, que la percée exploratoire à l'extérieur n'est pas au bon endroit tel que demandé par le conciliateur, que le problème peut être lié au drain français et que la moisissure rend leur maison impropre à l'usage et est nocive et dangereuse pour leur santé;

54. Voici la chronologie des faits :

Fin juin à mi-juillet 2020

Le sous-sol de la maison des **Bénéficiaires** était occupé par un invité;

1 juillet 2020

Première visite des lieux par la conciliateur Mme Bédard (B-55);

18 aout 2020

Les **Bénéficiaires** à l'**Entrepreneur**, cc l'**Administrateur** (B-50, p. 169)

Il y a de la moisissure au sous-sol. La moisissure est dans la garde-robe de la chambre #4, au niveau du mur qui donne sur l'extérieur, et également de l'autre côté de la garde-robe de la chambre #4, qui se trouve à être la salle de séjour. Voici les photos en pièces jointes.

....selon nous, ce sont les problèmes au niveau de la fondation et du drain qui occasionnement cette moisissure.

Nous avons toujours chauffé et aéré adéquatement. De plus, notre maison est extrêmement propre. Aucun meuble ou objet n'était accoté directement sur les endroits ou il y a de la moisissure.

Nous n'avons pas vu de la moisissure ailleurs, ce qui nous porte d'autant plus à croire que c'est relié aux problèmes de drain et/ou de fondation.

...Je vous affirme donc que cette moisissure a des répercussions importantes sur mon état de santé et continuera d'en avoir tant que le problème ne sera pas réglé;

19 aout 2020

L'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** (B-50, p. 174)

La formation de moisissure en surface dans un sous-sol aménagé peut survenir lorsque les conditions idéales surviennent.

Il faut une basse température avec une matière organique et un taux d'humidité élevé. Pour l'éviter, il faut laisser l'air circuler et idéalement chauffer à 21 degrés ce qui est souvent négligé dans une garde-robe...

Voici des guides comme référence.

...Ne pas laisser de biens adossés directement aux murs en particulier dans les bas des murs et surtout dans les garde-robes...;

20 aout 2020

Visite des lieux par l'**Administrateur** (Mme Bédard) (A-21);

23 septembre 2020

Décision de l'**Administrateur** (Mme Bédard) (A-21);

2 octobre 2020

L'**Entrepreneur** aux **Bénéficiaires** et Mme Bédard (A-14)

Avis pour la percée exploratoire ainsi que l'ouverture du bas du mur intérieur au sous-sol le 14 octobre 2020;

3 octobre 2020

Les **Bénéficiaires** aux l'**Entrepreneur** et Mme Bédard (A-14)

Nous nous rendrons disponibles pour la percé.....;

14 octobre 2020

Visite des lieux par l'**Administrateur** (Mme Blouin, conciliateur);

18 octobre 2020

Les **Bénéficiaires** aux Mme Bédard

Points 17 et 18 du rapport GCR

Ces points sont en attente. Nous tenons tout de suite à mentionner que nous nous réservons le droit de contester la décision lorsque la décision sera rendue.

J'ai déjà signalé le manquement suivant à Mme Bédard.

Dans votre décision, il est écrit à la page 30 l'administrateur exige que la percée exploratoire soit réalisée sur le côté gauche de l'immeuble, vis-à-vis l'endroit où la moisissure a été observée, tel que cité au point 17 de la présente.

La percée n'a pas été effectuée à cet endroit. Elle a été effectuée en avant complètement du bâtiment, sur le côté gauche. Donc ce n'est pas là où il y avait la moisissure.

...Il y a aussi eu une ouverture du bas d'un mur alors que dans le rapport, on parle de l'ouverture du bas des murs.;

27 novembre 2020

Décision supplémentaire de l'**Administrateur** (Mme Bédard) (E-1)

...Au moment de notre visite du 14 octobre 2020, l'entrepreneur n'a pas retiré la moulure de bas de mur du côté de la garde-robe puisque selon l'information recueillie auprès de la bénéficiaire sur place, le nettoyage de ladite moulure à l'aide d'un produit de type LYSOL, a permis d'éliminer les traces de moisissure, sans que celles-ci ne réapparaissent. L'entrepreneur a donc retiré la moulure de bas de mur affecté dans l'aire ouverte, ce qui a permis à notre inspectrice de constater que la partie arrière de la moulure était complètement sèche, malgré la présence visuelle de taches plus foncées, et après observations, les traces de moisissure lui ont semblé provenir du côté intérieur de la pièce allant vers le côté opposé de la moulure.

Notre inspectrice a également été en mesure de constater que la lisse basse ainsi que la fourrure horizontale installée au bas du mur de la cloison et faisant l'objet d'observation, étaient également complètement sèches et ne démontraient aucun signe d'humidité.

Elle a également été en mesure de constater la jonction pare-vapeur entre le polyéthylène installé sous la dalle de béton et le pare-vapeur installé au mur de fondation, permettant ainsi la continuité du système d'étanchéité à l'air/pare-vapeur.

Également son inspection à l'endroit de l'accès au drain de fondation par l'intérieur lui a permis de constater qu'il n'y avait pas d'eau dans le drain français au jour de sa visite. L'inspection extérieure de la fondation hors sol ne lui a pas permis d'observer la présence d'une quelconque fissure vis-à-vis les traces de moisissure au sous-sol.

Après notre visite des lieux, une correspondance de la bénéficiaire nous informait que la percée exploratoire exigée au point 18 de la présente n'avait pas été réalisée vis-à-vis la moisissure, telle que le demandait la décision, mais bien en partie gauche vers l'avant du bâtiment.

Elle précise que considérant cette situation, la présence d'une potentielle fissure pouvant avoir contribué à la présence d'humidité au sous-sol n'a pu être détectée au mur de fondation.

L'administrateur juge qu'il est peu probable qu'une fissure soit présente dans le sol sans que son extrémité ne soit visible sur la fondation hors sol, de même que l'absence de signe d'humidité à la lisse basse et/ou à la fourrure horizontale en bas de mur nous permet d'éliminer l'hypothèse que l'apport en humidité provienne du mur de fondation, d'une quelconque fissure ou encore d'une mauvaise mise en œuvre de la composition du mur.

À ce stade ici, il est pertinent de mentionner que lors de notre première visite des lieux, le sous-sol était en location, qu'un locataire y résidait, que l'aire ouverte lui servait de cuisinette et qu'un petit réfrigérateur était adossé au mur en question.

L'administrateur considère que bien que la percée exploratoire n'ait pas été réalisée vis-à-vis les traces de moisissure intérieure, les observations faites par notre inspectrice, tant de l'intérieur que de l'extérieur, sont satisfaisantes pour nous permettre de statuer.

Finalement, l'administrateur considère, selon information recueillie par le bénéficiaire en ce qui a trait au nettoyage de la moulure, qu'il n'est plus requis de procéder à l'ouverture du bas de mur dans le garde-robe, la moisissure n'ayant pas refait surface.

...Pour être couvert par la garantie, le point 17 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. ...en effet, la situation qui dénonçait les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 17.;

Analyse et décision (point 17)

55. Bien que je suis d'accord avec les arguments des **Bénéficiaires** que la percée exploratoire n'était pas faite vis-à-vis le lieu de la moisissure à l'intérieur de leur maison, qu'il y avait seulement une ouverture du bas d'un mur alors que dans la décision de l'**Administrateur**, on parle de *l'ouverture du bas des murs*, que la personne qui habitait le sous-sol pour trois semaines n'était pas un locataire, mais un ami et que c'est probable qu'il n'y a pas un petit réfrigérateur adossé sur le mur ou on a trouvé la moisissure, ces prétentions ne sont pas assez suffisantes pour contredire la conclusion de l'**Administrateur** que la moisissure vient des surfaces des murs et non pas des déficiences de la construction;
56. La déclaration des **Bénéficiaires** que *selon nous, ce sont les problèmes au niveau de la fondation et du drain qui occasionnement cette moisissure (B-50)* n'est pas appuyée par la preuve. Il s'agit d'une opinion qu'on ne peut pas considérer parce que les **Bénéficiaires** ne sont pas des experts;
57. Beaucoup de temps a été perdu dans ce processus pour prouver qu'il n'y avait pas un réfrigérateur adossé sur un des murs en question. Cependant, il est possible qu'un objet, autre qu'un meuble adossé sur un mur, puisse causer un manque de circulation d'air et la moisissure. Le sac à dos mentionné par leur invité? (B-.55, p.181.). Qui sait?;
58. Je suis d'accord avec Mme Langlois quand elle affirme « *que cette moisissure a des répercussions importantes sur mon état de santé et continuera d'en avoir tant que le*

problème ne sera pas réglé » (B-50, p. 169). Il aurait été possible de considérer qu'un problème de moisissure lié à la construction de la maison, non réglé au moment de l'audition, est un vice caché qui rend le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné;

59. Cependant, je suis d'accord avec l'**Administrateur** que le problème de moisissure était ponctuel, qu'il était éliminé avec l'application d'un produit type LYSOL, sans que celui-ci ne réapparaisse. Mme Langlois, très allergique à la moisissure et très détaillée dans ses arguments, n'a jamais témoigné sur l'existence de la moisissure entre la date de l'élimination en aout 2020 et la date d'audition en mai 2021;
60. Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, je suis d'accord avec l'**Administrateur** et rejette la réclamation des **Bénéficiaires** à l'égard du point 17;

Point 18 : Conception et système de drainage

61. Lors de l'excavation faite par Québec Fissures afin de réparer la fissure dans le mur de la fondation, le 20 juillet 2020, les **Bénéficiaires** ont remarqué la présence de grosses roches, de morceaux des branches d'arbres et du béton dans le remblai adjacents à la fondation. Ils ont aussi remarqué la présence de beaucoup d'eau au fond de la fondation. Ils se sont demandé si l'**Entrepreneur** avait suivi les plans de leur architecte et ils ont commencé à douter de la conception du système de drainage faite par l'**Entrepreneur** (B-28, p.90);
62. L'**Administrateur** avait donc *convenu d'exiger une percée exploratoire ponctuelle à l'endroit du drain de fondation afin de visualiser la conception de ce dernier pour ainsi permettre de qualifier la situation dénoncée (A-14);*
63. Le 14 octobre 2020, l'**Entrepreneur** a procédé à la percée exploratoire au côté gauche de l'immeuble, vers l'avant, en présence des **Bénéficiaires** et du conciliateur Mme Blouin (A-14);
64. Voici les observations constatées par le conciliateur tel que décrit dans la décision du 27 novembre 2020 (E-1) :

-la présence de quelques roches et d'une branche d'arbre ayant un diamètre légèrement supérieur à 10 pouces, éléments majoritairement situés à environ 2 pieds du mur de fondation, de même qu'elle a été en mesure de constater que le remblai utilisé en est un type galet mélangé à de la terre, remblais présent sur environ 5 pieds 8 pouces de hauteur;

-la présence d'un enduit goudronné appliqué à titre d'imperméabilisant sur le mur de fondation et sur la semelle recouvrant par le fait même la jonction mur/semelle;

-la présence d'une membrane de polyéthylène installée sur la pierre concassée d'une épaisseur d'environ 10 pouces, membrane de séparation imperméable installée dans le

but de retarder la percolation de l'eau dans le sol et dont un espace est prévu et d'autre de la membrane;

-la présence d'une semelle de fondation en saillie de 7 pouces par rapport au mur de fondation, de même qu'à environ 4 ½ pouces se trouve le drain français, donc la partie supérieure ne dépassait pas le niveau supérieur de la semelle, drain français conventionnel perforé;

-a noté l'absence d'eau dans le fond d'excavation, de même que l'état conforme de la pierre concassé;

65. Le conciliateur précise dans la décision :

L'architecte propose l'installation d'un drain perforé d'un diamètre de 6 pouces entouré de pierre nette dans une membrane géotextile, de même qu'il propose dans la composition type, l'installation d'un remblai de sable et d'un enduit bitumineux au mur de fondation.

Compte tenu que la conception en place exécutée par l'entrepreneur diffère des plans soumis par les bénéficiaires, l'administrateur rendra sa décision en fonction des points suivants :

18.1 Présences des grosses roches et de morceaux de béton adjacents à la fondation (12 à 20 pouces);

18.2 Remblai n'est pas constitué de sable, tel que demandé aux plans;

18.3 Absence de membrane géotextile, tel que demandé au plan;

18.4 Absence de pierre nette au pourtour du drain;

18.5 Absence d'un lit de pierre nette sur membrane géotextile;

18.6 Le drain Big 0 ne convient pas à ce type de sol;

18.7 Présence d'eau dans le sol lors de l'excavation;

18.8 Présence d'eau sur le bouchon du clapet intérieur;

18.1 Présences des grosses roches et de morceaux de béton adjacents à la fondation

66. Dans sa décision du 27 novembre 2020, le conciliateur explique (E-1, p.11):

L'article 9.12.3.3 du code de construction 2010 spécifie que le remblai ne doit pas contenir de débris ou des pierres d'une dimension supérieure à 250 mm à moins de 600 mm de la fondation.

Toutefois, les observations de notre inspectrice nous permettent d'affirmer que tous les roches ou débris observés lors de la percée exploratoire étaient situés à au moins 600 mm de la fondation et que la situation observée à la fondation de droite par les bénéficiaires au moment de la réparation de la fissure est un évènement isolé et local et non signatif sur l'ensemble du remblai.

La présence d'un morceau de béton à moins de 600 mm de la fondation n'est pas un échantillonnage représentatif justifiant le fait qu'il s'agit d'un mauvais remblai et par le fait même, ne justifie pas de reprendre le travail dans l'ensemble.

Vu ce qui précède, aucun correctif n'est requis par l'entrepreneur;

67. Dans une lettre envoyée à l'**Entrepreneur** en date du 29 juillet 2020, les **Bénéficiaires** ont dit (A-10) :

...La fissure a été causée par de très gros morceaux de roche et de béton qui ont été utilisés lors du remblai et poussés directement sur la fondation. Seulement dans la section excavée, il y avait des morceaux de roches et de béton variant entre 12 pouces et 20 pouces (vois photos ci-jointes). Vous trouverez également une photo des morceaux qu'ils ont eu la gentillesse de mettre de côté à la fin de la réparation afin qu'ils ne soient plus en contact direct avec la fondation.

Comme indiqué sur leur facture.....Note : Nous avons retiré plusieurs grosses pierres. Mauvais remblai se qui à causer selon nous la fissure.

La fissure a donc été causée par la négligence de Construction Beaubois. Considérant la quantité de grosses roches et de béton retirée par cette excavation à un endroit limité de la fondation, les chances sont extrêmement fortes qu'il y en ait tout le tour de la fondation de la maison. Les experts m'a dit que cela finirait par causer de nombreuses fissures tout le tour de la maison étant donné qu'avec le gel et dégel, ces grosses pierres et béton viennent cogner directement sur la fondation;

68. Dans la même lettre, les **Bénéficiaires** ont cité la sous-section 9.12.3-Remblais, du Code de construction du Québec 2010 :

Le remblayage doit être effectué de manière à ne pas endommager les fondations, les tuyaux de drainage, l'isolant et les revêtements de protection contre l'eau et l'humidité appliqués sur la face extérieure des murs;

69. De plus, les **Bénéficiaires** ont cité l'APCHQ qui spécifie également sur le remblai ce qui suit :

La pression des pierres peut parfois endommager l'enduit bitumineux et même causer la fissuration de la fondation. Pour éviter ces problèmes, les remblais effectués à moins de 24 po (600 mm) des fondations ne doivent pas contenir de pierres ou de débris plus gros que 10 po (250 mm);

70. Les **Bénéficiaires** ont exigés que *tous les travaux correctifs à la fondation ainsi qu'au drain tout le tour de la maison pour que cela soit conforme à tout ce qui est spécifié dans les plans d'Aura Architecture, conforme aux normes du Code de la construction du Québec et conforme aux normes de l'APCHQ;*

71. Dans leur plaidoirie, les **Bénéficiaires** ont précisé :

Ce qu'il est possible de constater avec certitude est que 100% des percées exploratoires qui ont été effectuées ont révélé qu'il y avait des roches et du béton jusqu'à 20 pouces de largeur dans le remblai;

Analyse et décision (point 18.1)

72. En premier lieu, il n'y a pas de preuve qui démontre que la présence des grosses roches que les **Bénéficiaires** ont trouvée dans le remblai lors de l'excavation faite afin de réparer la fissure dans le mur de fondation, était la cause de cette fissure. Aucune expertise n'a été produite par les **Bénéficiaires** de cette fissure et l'**Administrateur** n'a jamais eu l'opportunité de faire son analyse avant que la fissure ait été réparée;

73. En ce qui concerne la présence des grosses roches et morceaux de béton trouvés dans le remblai lors des deux excavations faites, je trouve peu crédible le constat du conciliateur quand elle écrit :

...les observations de notre inspectrice nous permettent d'affirmer que tous les roches ou débris observés lors de la percée exploratoire étaient situés à au moins 600 mm de la fondation et que la situation observée à la fondation de droite par les bénéficiaires au moment de la réparation de la fissure est un évènement isolé et local et non significatif sur l'ensemble du remblai.

La présence d'un morceau de béton à moins de 600 mm de la fondation n'est pas un échantillonnage représentatif (E-1);

74. Lors de l'audience, Mme Blouin a témoigné qu'elle a mesuré le 600 mm à l'œil. Si on regarde toutes les photos déposées par les **Bénéficiaires** (B-28, pages 93-108; B-37, pages 112-135), il est peu crédible que *la situation observée à la fondationest un évènement isolé et local*. Il était évident que l'**Entrepreneur** n'a jamais pris soin d'assurer quand il a fait le remblai tout autour de la maison, que les grosses pierres et morceaux de béton ne seraient pas à l'intérieur de 600 mm de la fondation.

75. Pour ces raisons je conclus que le remblai ne rencontrait pas les exigences d'art énoncé à 9.12.3.3 du *Code de construction 2010*;

18.2 Remblai n'est pas constitué de sable, tel que demandé aux plans

76. Dans sa décision du 27 novembre 2021 (E-1), le conciliateur écrit :

Bien que l'architecte mentionne l'installation de sable à titre de remblai, il importe de préciser que le Code de construction 2010 ne prévoit aucune exigence quant à l'installation de sable, pas même l'exigence en ce qui concerne un type de remblai qui doit être utilisé, à l'exception des exigences de l'art 9.12.3.3.2) et 3) précédemment citées.

Or, notre analyse nous permet d'affirmer que la composition actuelle du remblai ne convient à aucune norme en vigueur et nous jugeons que le type de remblai utilisé par l'entrepreneur rencontre l'objectif recherché, soit de posséder une capacité drainante suffisante pour acheminer l'eau présente dans le sol vers le drain de fondation;

Analyse et décision (point 18.2)

77. Il n'est pas nécessaire de déterminer si la décision de l'**Entrepreneur** était contraire aux exigences de l'architecte de la maison en ce qui concerne la question du sable à titre de remblai, puisque je suis déjà arrivé à la conclusion au point 18.1 que le remblai, sable ou pas de sable, ne rencontrait pas les exigences de l'article 9.12.3.3 du *Code de construction 2010*;
78. Cependant, les **Bénéficiaires** ont dit à l'**Administrateur** que : *...je vous ai également fourni une preuve contractuelle, lors de votre visite du 20 août 2020, soit le document intitulé Excavation terrain du client signé par moi-même, ma conjointe et le contremaître de Beaubois, M. Dany Royer. Ce document mentionne explicitement la fourniture de sable (A-11, para 16).*
79. Ce document a été déposé comme pièce B-10 à la p. 28 et précise :
- L'excavation comprend les frais pour déboiser, creuser et remblayer le solage, la location de pelle, marteau hydraulique, location de camions pour sortir souches débris ou matériel d'excavation, frais de sites d'enfouissement, entrée d'eau, fourniture de sable, journalier d'excavation, location de compacteur, nivelage du terrain ainsi que la fourniture et la mise en place de gravier pour l'entrée d'auto;*
80. Il est évident qu'il n'y avait pas du sable dans le remblai. Si les **Bénéficiaires** peuvent prouver qu'ils ont payé pour un remblai du sable, ils pourront faire une réclamation contractuelle contre l'**Entrepreneur**. Cependant, cette réclamation éventuelle ne fait pas partie du présent arbitrage;

18.3 Absence de membrane géotextile, tel que demandé au plan

81. Dans sa décision du 27 novembre 2020, le conciliateur a écrit ce qui suit (E-1) :

Après analyse des exigences prévues au Code de construction 2010, nous constatons qu'il n'y a aucune exigence réglementaire en ce qui concerne l'obligation d'une membrane géotextile, ou encore l'obligation d'une membrane séparatrice, tel que demandée au plan.

Le rôle de la membrane géotextile permet le passage de fluide dans le sol, tout en préservant les particules plus fines issues du remblai de migrer et de colmater la pierre concassée ainsi que le drain français de la fondation. Toutefois, lorsqu'on retrouve un remblai dont la granulométrie contient des particules plus fines, le risque de colmatage d'une membrane qui serait mal adaptée au type de sol demeure aussi une possibilité.

En ce qui a trait à l'installation d'une membrane de polyéthylène, tel que dans le présent cas, l'installation ce type de membrane imperméable est référée dans la norme BNQ 3661-500 dans les installations d'un drain français. Celle-ci assure une séparation entre l'enrobage granulaire et le remblai qui permet de retarder le percolation de l'eau et empêche le colmatage de la pierre nette présente sur le drain.

Vu ce qui précède, l'administrateur juge que l'installation d'une membrane de polyéthylène comme membrane de séparation est adéquate compte tenu de ce qui précède, mais également considérant les observations de notre inspectrice, soit l'absence d'eau dans le fond d'excavation, la présence d'un remblai de terre et l'état conforme de la pierre concassée sous la membrane, nous jugeons qu'en fonction du sol en place, l'installation répond tout à fait aux exigences du Code. Par conséquent, aucun correctif n'est requis par l'entrepreneur;

82. Le 14 octobre 2020, en réponse aux questions posées par les **Bénéficiaires**, l'architecte qui a fait des plans et devis pour leur maison, Bryan Fecteau-Berman, a expliqué la différence entre une membrane polyéthylène et une membrane géotextile (B-36, p. 122);

Analyse et décision (point 18.3)

83. Si M. Fecteau-Berman avait témoigné comme expert, on aurait pu prendre en considération ses remarques et les comparer avec celles de l'**Administrateur** afin de décider qui était plus crédible;
84. Cependant, parce que l'architecte n'a pas témoigné, il ne faut pas considérer ses remarques déposées par les **Bénéficiaires**. Par conséquent, il aucune preuve vient contredire l'opinion de l'**Administrateur** et je dois donc rejeter la réclamation des **Bénéficiaires** sur ce point;

18.4 Absence de pierre nette au pourtour du drain

18.5 Absence d'un lit de pierre nette sur membrane géotextile

85. Dans la décision du 27 novembre 2021, le conciliateur a dit ce qui suit :

Les observations faites par notre inspectrice au jour de la percée exploratoire nous permettent d'affirmer qu'il y a bien présence de pierre concassée sur le drain français et par conséquent, aucun correctif n'est requis par l'entrepreneur;

Analyse et décision (points 18.4, 18.5)

86. Bien que les **Bénéficiaires** aient soulevé les différences entre les plans et devis faits par leur architecte et les détails tels que construits, ils n'ont pas contesté le fait que la présence de pierre concassée sur le drain français était vérifiée par **l'Administrateur**;

18.6 Le drain Big 0 ne convient pas à ce type de sol

87. Dans une lettre envoyée le 29 juillet 2020 par les **Bénéficiaires** à **l'Entrepreneur**, il est mentionnée ce qui suit (B-28, p. 90) :

...D'ailleurs, toujours à la page 16, l'architecte spécifie Drain perforé 6 pouces entouré de pierre...le type de tuyau utilisé (Big-O) ne convient pas du tout au type de sol que nous avons (du tuf) et ne joue pas son rôle de drainer l'eau. Il y avait accumulation d'eau autour de la fondation et le sol était extrêmement mouillé (voir photo). Je n'ai pas pu mesurer la dimension du drain, mais il est exigé dans les plans qu'il soit d'une dimension de 6 pouces. Le tuyau aurait de l'être de type BNQ donc rigide, vu le type de sol. Le regard qui a été posé est en BNQ, mais pas le type utilisé pour drain autour de la maison;

88. Dans une lettre en date du 14 octobre 2020 envoyée à **l'Entrepreneur**, les **Bénéficiaires** ont écrit (B-36) :

De plus, nous nous questionnons sur le type de tuyau utilisé (Big-O). Québec Fissures a dit que maintenant, les entrepreneurs utilisent des tuyaux BNQ. Selon toi, est-ce qu'avec du tuf, un tuyau de type BNQ aurait été préférable?...;

89. Dans sa décision du 27 novembre 2020, le conciliateur a conclu qu'aucun correctif n'était requis par **l'Entrepreneur** pour les raisons qui suivent :

En ce qui concerne le type de drain installé, Big O, il s'agit d'un drain conventionnel annelé perforé, dont installation est permise dans tous types de sols, à l'exception de ceux pour lesquels un potentiel de formation de dépôt d'ocre est présent, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

De plus, en ce qui concerne les plans, aucune exigence n'est prévue quant au type de drain à privilégier;

Analyse et décision (Point 18.6)

90. Je suis en accord avec le conciliateur considérant que son opinion n'est pas contestée par un autre expert;

18.7 Présence d'eau dans le sol lors de l'excavation

18.8 Présence d'eau sur le bouchon du clapet intérieur

91. Voici les extraits de la décision de l'**Administrateur** en ce qui concerne ces deux points (E-1) :

Les observations faites par notre inspectrice au jour de la percée exploratoire nous permettent d'affirmer qu'il n'y avait pas d'eau au fond de l'excavation, bien que nous étions dans une période critique (mois d'octobre) en ce qui concerne le niveau de la nappe phréatique.

De plus, cette dernière a également pris soin d'observer le bouchon du clapet intérieur et l'absence d'eau nous permet également d'affirmer qu'aucun correctif n'est requis par l'entrepreneur en ce qui concerne les points 18.7 et 18.8;

Analyse et décision (points 18.7 et 18.8)

92. Rien dans la preuve contredit les observations faites par le conciliateur;
93. Le conciliateur a conclu sa décision du 27 novembre 2020 en ce qui concerne les points 18.1 à 18.8 par ce qui suit (E-1) :

En conclusion, après analyse du dossier l'administrateur constate que les situations dénoncées aux points 18.1 à 18.8 ont été observées en juillet 2020 et dénoncées dans un délai raisonnable suivant leur découverte. Toutefois, l'administrateur considère que lesdites situations ne contreviennent à aucune exigence du Code de construction 2010. De plus, malgré les divergences, l'administrateur considère que les travaux exécutés par l'entrepreneur sont équivalents en termes de performance et de qualité à ceux prévus au plan et répondent aux critères recherches.

Vu ce qui précède, l'administrateur juge que bien que la couverture du vice caché s'applique dans ce cas précis nous considérons que les situations ne rencontrent pas les critères du vice caché pas plus que les critères de la malfaçon non apparente et par conséquent, aucun correctif n'est requis.

Analyse et décision (points 18.1 à 18.8)

L'analyse du dossier nous permet de constater que les situations décrites aux points 18.1 à 18.8 ont été découvertes dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncées par écrit dans un délai raisonnable suivant leur découverte.

Toutefois, pour être couverts par la garantie, les points 18.1 à 18.8 doivent rencontrer les critères du vice caché au sens de paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en espèce.

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

4. la réparation des vices caché au sens de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

En effet, les situations que dénoncent les bénéficiaires ne sont pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 18.1 à 18.8;

Analyse et décision (points 18.1 à 18.8)

La loi

94. Les **Bénéficiaires** ont cité plusieurs sources afin de prouver l'existence des vices cachés et le droit de réclamer que *tous les travaux correctifs à la fondation ainsi qu'au drain tout le tour de la maison pour que cela soit conforme à tout ce qui est spécifié dans les plans d'Aura Architecture, conforme aux normes du Code de construction du Québec et conforme aux normes de l'APCHQ (B-28, p.91), au contrat d'entreprise et au Code national du bâtiment (B-79, p.268);*
95. La relation entre ces codes et règlements est adressée dans l'affaire *Rioux c. Marchand*, 2018 QCCS 4291, soumise par l'avocat de l'**Entrepreneur** comme suit :

(17) Afin de prouver l'existence d'un vice caché, il sera régulièrement fait référence aux normes de construction applicables à l'époque de la vente comme celles prescrites par le Code national du bâtiment (2017 QCCQ 2376) :

(63) Les experts, messieurs Ouellet et Wright, témoignent que le drain de fondation n'est pas conforme aux exigences du Code national du bâtiment et Code national de la plomberie. Or, il est reconnu, en droit, que la notion de vice caché n'est pas reliée automatiquement au non-respect d'une norme de nature réglementaire telles les exigences des différents codes du domaine de la construction :

488. D'ailleurs, même si un immeuble déroge aux normes du Code national du bâtiment du Canada, ces dérogations ne constituent pas toujours un vice caché permettant un recours; elles donneront ouverture à un recours seulement si l'acheteur démontre que ces anomalies rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, ou en diminuent l'usage de façon importante. Le Code national du bâtiment de Canada expose les règles de l'art en matière de construction, mais n'a pas de force réglementaire; il constitue un guide valable, mais sans caractère obligatoire....;

96. Les articles 2103 et 1739 du Code civil cités par l'**Administrateur** et l'article 10.4 du Règlement ne parlent pas de la nature d'un vice caché :

2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue;

97. Afin de confirmer, comme l'affirme l'**Administrateur** que les situations que dénoncent les bénéficiaires ne sont pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné, il faut référer à l'article 1726 du Code civil :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert;

98. Dans l'affaire *Rioux c. Michaud* mentionnée ci-dessus, l'Honorable Bernard Tremblay, J.C.S., décrivait une des quatre conditions à établir relative à l'existence d'un vice caché :

1. **Le vice doit être grave** : il doit causer un inconvénient sérieux à l'usage du bien vendu. Ainsi, le vice doit engendrer un 'déficit d'usage', c'est-à-dire qu'il doit en tout ou en partie, nuire à l'usage auquel le bien est normalement destiné. Il n'est pas donc nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en empêche l'usage normal de façon importante au point que l'acheteur n'aura pas acheté ou n'aurait pas accepté de payer le prix convenu s'il avait connu la situation (ex.; infiltration d'eau.....etc.).

Pour apprécier la gravité du vice, le Tribunal tient compte de cout des travaux des réparations, l'importance de la nuisance ou des inconvénients subit par l'acheteur, la diminution réelle de la valeur du bien et le temps que l'acheteur ait pris pour le faire réparer;

99. Les **Bénéficiaires** contestent la conception du système de drainage. Ils avaient donc le fardeau de montrer que ce système a mal fonctionné et a causé un préjudice, une

nuisance ou des inconvenances importants et qu'ils ne pouvaient pas utiliser leur maison tel que destinée;

100. Les **Bénéficiaires** ont mentionné à plusieurs reprises lors de l'audition qu'ils ont l'intention de vendre leur maison dans un futur proche. Ils ont témoigné qu'il avait peur des réclamations d'un acheteur éventuel ou de vendre leur maison à un montant inférieur à cause des problèmes qu'ils ont soulevés;
101. Le sous-sol de leur maison était occupé à plusieurs reprises entre la date de réception de l'immeuble (10 juin 2019) et la date d'audience (mai 2021), mais les **Bénéficiaires** n'ont jamais témoigné de l'importance de la nuisance ou des inconvenances subis, causé par la conception et le système de drainage, même dans leur Cahier exhaustif de 300 pages. Ils n'ont jamais eu des infiltrations d'eau dans leur maison par exemple;

Les faits

102. Les **Bénéficiaires** ont très bien documentés les événements qu'ils ont considérés importants et pertinents pour leur cause. Dans leur présentation des faits, je suis prêt à donner plus de crédibilité à eux qu'à l'**Administrateur** qui a utilisé les services de 3 conciliateurs dans ce dossier (Mmes Blouin, Bédard et Jobin);
103. Par contre, l'argumentation des **Bénéficiaires** a présenté des faiblesses en ce qui concerne la connaissance de la loi (discutée en partie ci-dessus) et des règles de l'art de l'industrie de la construction;
104. Malgré toutes les recherches faites par les **Bénéficiaires**, ils ont ignoré le fait que seulement un expert peut donner une opinion, qui ne peut être considérée par l'arbitra après que plusieurs étapes soient franchies :
 - dépôt du rapport et cv de l'expert, avec assez de temps avant l'audience afin que l'autre partie ait la possibilité de préparer une contre-expertise;
 - l'expert doit se présenter devant l'arbitre et l'autre partie et répondre aux questions concernant ses expériences avant d'être accepté comme témoin expert;
 - il doit être prêt à répondre aux questions de l'autre partie dans un contre-interrogatoire sur ses opinions;
105. Les **Bénéficiaires** ont cité comme expert, leur architecte M. Fecteau-Berman (B-36), M. Eric Plante de Québec Fissures (expert en la matière) (A-22) et M. Mario Tremblay (ingénieur et expert légal), qui a écrit un article dans un journal (B-35). Cependant, personne n'a témoigné comme expert pour les **Bénéficiaires**. Ils pouvaient engager des experts dans le domaine en sachant que l'art 22 du Règlement précise: *L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinent que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel;*

106. Dans leur plaidoirie, les **Bénéficiaires** ont contesté la compétence des conciliateurs Bédard et Blouin, mais elles étaient les seules expertes à avoir témoigné. Les **Bénéficiaires** pouvaient soulever la crédibilité des conciliateurs parce qu'ils travaillaient pour l'**Administrateur**, mais cette même question pouvait être soulevée par l'**Administrateur** si les **Bénéficiaires** avaient fait témoigner leur expert, qui n'est pas le cas;
107. Souvent dans l'industrie de la construction, un architecte, dans son devis peut nommer un produit qu'il veut spécifier et ajouté 'ou équivalent'. M. Fecteau-Berman n'a pas mentionné les équivalents dans ses plans et devis;
108. M. Fecteau-Berman pouvait témoigner contre l'opinion de l'**Administrateur** que les matériaux choisis par l'Entrepreneur étaient mieux que ceux spécifiées par l'architecte, mais nous n'avons pas eu ce témoignage. En ce qui concerne les opinions des **Bénéficiaires**, expert des faits seulement, Mme Langlois a dit que *c'est ma première construction neuve et je n'avais pratiquement aucune connaissance sur le sujet* (B-32, p. 108);
109. Pour ces raisons, je rejette la réclamation des **Bénéficiaires** sur le point 18;
110. Les Bénéficiaires ont soulevé lors d'audition qu'il y avait d'autres fissures dans les murs de fondations (B-40-44). Cependant, ces allégations ne font pas parties de cette demande d'arbitrage. Je réserve donc le droit des **Bénéficiaires** de porter devant les tribunaux civils et à l'**Administrateur** leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

MAINTIEN la décision de l'**Administrateur** et **REJETE** les demandes des **Bénéficiaires** sur les points suivants :

Point 6 : Câblage (sujet de para 15);

Point 17 : Moisissure (para 60);

Point 18 : Conception et système de drain (para 102);

ACCUEILLE les demandes des **Bénéficiaires** sur les points suivants et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de :

Point 9 : Comptoir de quartz : remplacer le comptoir de quartz avec un modèle identique à ses frais aux mêmes conditions qu'auparavant, incluant la garantie de 15 ans (para 27);

Point 11 : Briques cassées au parement de maçonnerie en façade : rembourser aux **Bénéficiaires** la somme de 376,52\$ (para 35);

Point 15 : Fissure à la fondation : rembourser aux **Bénéficiaires** la somme de 600,00\$ (para 50);

Le tout, sans préjudice et sous réserve du droit des **Bénéficiaires** de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile;

LE TOUT, avec les coûts du présent arbitrage aux frais de **l'Administrateur**.



Me Howie Clavier, arbitre

Montréal, Québec, 9 février 2022