

ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **Mme Abetti Saumaya
M. Nassim Tadjine**
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

ET : **Habitations Confort 2000 inc.**
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **GARANTIE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier arbitre : GAJD.028 U
N° dossier GCR : 133273-1895 [1184 et 1187]
N° dossiers GAJD : 20192209 (A & B)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : M. Nassim Tadjine
Bénéficiaire

Pour l'Entrepreneur : M. Gaétan Lavoie, Président
Habitations Confort 2000 inc.

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal, procureur
Mme Marylène Rousseau,
Inspecteur - conciliateur

Date d'audition : 12 mai 2022

Date de la décision arbitrale : 28 juin 2022

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 23 septembre 2019 (pour la demande de l'Entrepreneur) et le 12 novembre 2019 (pour la demande des Bénéficiaires).

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date Documents contractuels

02/04/17	Signature du contrat préliminaire et du contrat de Garantie GCR
15/06/17	Formulaire d'inspection pré-réception du bâtiment
15/06/17	Réception du bâtiment.
16/06/17	Acte de vente signé par les parties

Processus d'arbitrage initié par la Bénéficiaire.

Dossier CPA n° GAJD-028 "U" / Dossier GAJD n° 20192209 (A & B) / Dossier GCR n° 133273-1895 [1184 et 1187]

25/10/18	Transmission de la dénonciation écrite des Bénéficiaires.
03/04/19	Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires.
09/04/19	Réception par GCR (Administrateur) de la réclamation des Bénéficiaires
29/05/19	En liasse - Avis 15 jours à l'Entrepreneur envoyé par l'Administrateur et preuve de réception du courriel
02/07/19	Visite la Conciliatrice de l'Administrateur (Mme Marylène Rousseau)
28/08/19	Date d'émission de la " Décision " par l'Administrateur.
22/09/19	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par l'Entrepreneur
23/09/19	Avis de nomination de l'Arbitre et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD - Demande Entrepreneur
11/11/19	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires
12/11/19	Avis de nomination de l'Arbitre et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD - Demande des

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Moins de \$ 7 000.00.

LE LITIGE

- [2] La résidence des Bénéficiaires est située au 343 rue Lortie, à St-Lin-Laurentides, Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type unifamilial isolé.
- [3] Pour ce dossier d'arbitrage, il y a des demandes simultanées de l'Entrepreneur d'une part, et des Bénéficiaires d'autre part.
- [4] Du côté de la demande de l'Entrepreneur on réfère au Dossier de conciliation n° 1184 de GCR et à la *Décision de l'Administrateur* s'y rattachant, dossier qui portait initialement sur huit (8) Points. L'Entrepreneur fait appel d'un seul (1) des Points couverts par cette *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») suivant ;

Point n° 04 : DOUCHETTE DE LA BAIGNOIRE

- [5] Du côté de la demande des Bénéficiaires, on réfère au Dossier de conciliation n° 1187 GCR et à la même *Décision de l'Administrateur* s'y rattachant, dossier qui portait sur les mêmes huit (8) Points. Les Bénéficiaires font appel de trois (3) des huit (8) Points couverts par cette *Décision*. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») suivants ;

Point n° 05 : PLANCHER DE CARRELAGE CÉRAMIQUE

Point n° 06 : REVÊTEMENT EXTÉRIEUR ENDOMMAGÉ

Point n° 07 : RAMPE DE L'ESCALIER

[6] Lors de l'arbitrage, après un voir-dire, l'*Arbitre* et les parties ont reconnu les qualifications et le titre de témoin expert, de l'inspecteur-conciliateur de l'*Administrateur*, Mme Marylène Rousseau.

[7] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

LES PIÈCES

[8] La Pièce produite par les *Bénéficiaires* est la suivante :

B-01 : En liasse une série d'échanges textos entre les *Bénéficiaires* et un représentant de l'*Entrepreneur* datant de 2017 et 2018.

[9] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* :

Aucune pièce n'a été déposée par l'*Entrepreneur*.

[10] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

L'*Administrateur* a principalement déposé son *Cahier de Pièces*. Ledit Cahier de Pièces, pour les deux Dossiers 133273-1895 [1184 et 1187], est constitué des Pièces A1 @ A-13.

VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[11] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu le 21 mai 2021. Pour ce dossier, l'*Arbitre* a initié une (1) visioconférence préparatoire qui a eu lieu le 26 avril 2021.

DÉSISTEMENT DE DEUX (2) POINTS PAR LES BÉNÉFICIAIRES

[12] Durant la tenue de la séance d'arbitrage, le *Bénéficiaire* Tadjine a informé les parties qu'il se désistait explicitement des Points suivants :

Point n° 06 : REVÊTEMENT EXTÉRIEUR ENDOMMAGÉ

Point n° 07 : RAMPE DE L'ESCALIER

FAITS ET TÉMOIGNAGES POUR LE POINT RÉSIDUEL DES BÉNÉFICIAIRES

Point n° 05 : PLANCHER DE CARRELAGE CÉRAMIQUE – Mise en contexte

[13] Ce dossier du Point n° 5, fait référence à des carreaux de céramique du plancher de la cuisine de la résidence pour lesquels les *Bénéficiaires* se plaignent que de la manière qu'ils sont posés, ceux-ci représentent un risque de *chute au pas (tripping hazard)*. Les démarches et promesses entreprises par les *Bénéficiaires* avec l'*Entrepreneur* et son sous-traitant en céramique sont restées sans résultat concret, une seule tuile ayant été « corrigée » et même celle-là n'était pas à la satisfaction des *Bénéficiaires*.

Exposé et Preuve des *Bénéficiaires*

[14] Dans ce premier dossier, les *Bénéficiaires* allèguent que depuis la réception de la résidence (juin 2017), ils disent avoir constaté que la céramique de la cuisine est mal posée. Ce constat est pour quelques tuiles du plancher de la cuisine. Par mal posé, ils entendent que d'une céramique à l'autre, il y a différence de hauteur, différence suffisante pour qu'il y ait eu des blessures aux orteils et aux pieds. Ils mentionnent l'avoir signalé à plusieurs reprises, jusqu'à ce que l'*Entrepreneur* demande d'appeler directement le vendeur de céramique. M. Tadjine, est entré en contact avec ledit vendeur qui, finalement, n'a pas fait son suivi. Personne ne s'est donc présenté au domicile pour faire les corrections. En décembre 2017 l'*Entrepreneur* se présente au domicile avec un ouvrier afin de corriger un seul carreau de céramique. Cette correction n'aurait pas été bien faite. Le carreau est encore décalé. L'*Entrepreneur* aurait mentionné qu'il allait revenir pour compléter le restant des corrections. Mais dans les faits, il ne serait jamais revenu. Le *Bénéficiaire* précise ce qui expliquerait le délai à dénoncer, c'est en raison que l'*Entrepreneur* ne donnait pas suite à ses diverses communications. À cet égard, il mentionne qu'on ne devrait pas lui tenir rigueur de ce délai à dénoncer.

Exposé et preuve de l'*Entrepreneur*

[15] Le représentant de l'*Entrepreneur*, M. Lavoie se souvient qu'il y avait 4 ou 5 tuiles à réparer lors de sa visite avec le *Bénéficiaire*. Il avoue que oui, il y a eu un délai important avant d'entreprendre la première réparation. Il mentionne avoir réparé les tuiles qui causaient problème, soit à son avis, 4 ou 5 tuiles. Toujours à son avis, tout ce qui dépassait la « hauteur d'un dix cennes » a été corrigé et bien corrigé. Lorsqu'interrogé par l'*Administrateur*, M. Lavoie confirme que le *Bénéficiaire* a bien communiqué avec lui concernant les céramiques sur lesquelles il se cognait les pieds et lui aurait répondu qu'il n'avait pas à effectuer de nouvelles corrections, car les différences de hauteur étaient acceptables et respectaient le code du bâtiment. Le *Bénéficiaire* lui a fait connaître son mécontentement. M. Lavoie s'est de nouveau déplacé et a alors refusé de faire de nouvelles corrections. Comme la situation était « normale » à son avis, M. Lavoie dit avoir ignoré les diverses communications postérieures à cette discussion. Cet échange / rencontre avec le *Bénéficiaire* a eu lieu un certain temps après que les réparations initiales eurent été réalisées. Ça serait plus de six (6) mois après l'intervention initiale, mais ne peut être plus précis. À son avis, la pose de céramique a été standard et ne croit pas qu'un débris laissé sous la céramique serait à l'origine de la problématique. Il mentionne que dans un même lot de tuiles de céramiques, il peut y avoir des tuiles de différentes hauteurs.

Exposé et preuve de l'*Administrateur*

[16] La conciliatrice, Mme Marylène Rousseau, témoigne pour le compte de l'*Administrateur*. Mme Rousseau réfère à la Pièce A-10 et plus précisément au Point n° 5, à la page 9 de la Décision. Elly y mentionne les raisons pour lesquelles elle a rendu cette Décision que l'on retrouve au Point n° 5. Le Point a été rejeté pour 2 motifs : délai déraisonnable et absence de malfaçon. Lors de la visite d'inspection, il a été jugé que la mise en œuvre du plancher de céramique était acceptable. Le test de marcher au pas sur le plancher a été fait pour constater s'il

était incommode de circuler sur la céramique. Elle voulait s'assurer qu'il n'y avait pas de risque de blessure comme énoncé par le *Bénéficiaire*. Le test a été concluant. Elle n'a décelé aucun risque de blessure. Dans les circonstances, il était impossible de considérer la situation de malfaçon. Elle a mesuré et / ou apprécié lors de sa visite à la résidence des *Bénéficiaires*, la différence de hauteur qui semblait la plus notable entre 2 tuiles. On parle ici d'une différence de moins de 1/16^e de pouce, ce qui est à l'intérieur des tolérances permises. Elle mentionne de plus, qu'à son avis, l'installation, telle que présentement réalisée, respecte en tous points les divers codes, normes, lois et *règles de l'art* relativement à la pose de plancher de céramique.

ENGAGEMENT A-01 : Il est demandé à l'*Administrateur* (Mme Rousseau) de fournir toute source de documentation qui aborderait soit les Règles de l'art, loi, ou code concernant les travaux de planchers de céramique (surtout en référence aux différences de hauteur permises) et/ou ce qui pourrait constituer une malfaçon, toujours en référence à ce même plancher de céramique.

[17] De plus, la situation qui a été dénoncée à l'*Entrepreneur*, a fait en sorte qu'il est intervenu en décembre 2017. À son avis, rien n'aurait pu laisser croire que l'*Entrepreneur* aurait promis d'intervenir ultérieurement. Donc entre le moment où l'*Entrepreneur* est intervenu pour la dernière fois, soit en décembre 2017 et ce, jusqu'au moment où la dénonciation formelle a été faite, tant du côté de l'*Entrepreneur* et de la GCR, il s'est écoulé une période de dix (10) mois. Comme il ne semble pas y avoir eu de fausse représentation de la part de l'*Entrepreneur*, pour la conciliatrice, un tel délai de dix (10) mois est déraisonnable. Mme Rousseau confirme également les dires de l'*Entrepreneur* à savoir qu'à l'intérieur d'un même lot, il est normal de parfois avoir des variances d'une tuile à l'autre, tant dans les dimensions que dans l'épaisseur de la tuile. À la demande du *Bénéficiaire*, Mme Rousseau explique en quoi consiste un délai, une dénonciation tardive.

FAITS ET TÉMOIGNAGES POUR LE POINT DE L'ENTREPRENEUR

Point n° 04 : DOUCHETTE DE LA BAIGNOIRE – Mise en contexte

[18] Pour ce Point n° 04, les *Bénéficiaires* ont eu gain de cause dans la Décision rendue par GCR en août 2019. Selon les allégations des *Bénéficiaires*, il appert que lors de la prise de possession, la douchette de la baignoire de la salle de bain des maîtres ne fonctionnait pas. Lors d'une visite au domicile des *Bénéficiaires* par un plombier en juillet 2018, une pièce de caoutchouc a été retirée de la jonction du tuyau flexible et de la tête de la douchette. C'est ce qui obstruait la douchette. Depuis cet appel de service, les *Bénéficiaires* se plaignaient que de l'eau s'égoutte du tuyau, justement du joint du tuyau flexible et de la tête de douche. L'eau s'écoulant de la douchette a endommagé le plafond de la salle à manger située en dessous de la salle de bains, affectant gypse, joints et peinture du plafond. De son côté, l'*Entrepreneur* mentionne que le plombier à la suite de cet appel de service de juillet 2018, lui aurait fait rapport que les problématiques seraient la résultante d'un usage abusif, ce qui aurait été confirmé par le fabricant de la douchette (Annexe « A » de la décision

d'août 2019). L'*Entrepreneur* aurait été informé de la problématique de la douchette juste avant la visite du plombier, soit dans la première année de garantie.

- [19] Lors de la visite de conciliation (2 juillet 2019), la conciliatrice a pu constater qu'il s'écoulait toujours de l'eau de la jonction douchette / tuyau flexible. Présentement le tuyau flexible montre que le revêtement de protection métallique est partiellement désassemblé, un peu comme s'il avait été étiré. Les dommages au plafond de la cuisine ont été constatés par la conciliatrice de GCR lors de sa visite.
- [20] La conciliatrice s'est prononcée à l'effet que l'écoulement d'eau était anormal. Elle a donc accueilli la réclamation des *Bénéficiaires*, tant pour la réparation de la douchette qui s'écoule que pour les réparations du plafond de la cuisine.

Exposé et preuve de l'*Entrepreneur*.

- [21] Comme c'est un point contesté par l'*Entrepreneur*, ce dernier débutera en séquence la présentation de sa preuve. Initialement lorsque le *Bénéficiaire* Tadjine l'a contacté à propos de la douchette (à l'été 2018), il a envoyé son plombier faire l'appel de service. Le plombier a alors constaté que le tuyau était étiré. Il aurait alors conclu à un usage anormal de la douchette principalement en raison de cet étirement. Le plombier aurait alors avisé les *Bénéficiaires* qu'une réparation était possible, mais qu'elle ne se ferait pas sans frais. Seulement les matériaux seraient alors facturés aux *Bénéficiaires*. M. Tadjine s'est opposé aux dits frais. Lors de sa propre visite à la résidence, il a alors constaté que la jonction du tuyau flexible et de la tête de la douchette était dévissée. L'eau coulait le long du tuyau et se rendait à l'intérieur de la base du bain. M. Lavoie dit avoir alors constaté que la problématique et l'état des lieux ne faisaient pas partie de la couverture de garantie offerte par sa compagnie. Vu l'impasse, il aurait ainsi annoncé au *Bénéficiaire* Tadjine que la situation se réglerait en arbitrage. M. Lavoie ne se souvient plus si au moment de l'inspection préreception, si ladite douchette a fait l'objet d'un essai, ou si elle a été testée.

Exposé et Preuve des *Bénéficiaires*

- [22] M. Tadjine se dit généralement d'accord avec ce qu'il a entendu de l'*Entrepreneur* au sujet de la douchette de bain. Il rajoute toutefois avoir initialement contacté directement le plombier en raison que M. Lavoie était en vacances. Ce plombier a constaté qu'il y avait une obstruction de caoutchouc (un joint d'étanchéité rond) qui empêchait la douchette de fonctionner. Elle n'avait d'ailleurs jamais fonctionné avant la visite du plombier. Une fois cette rondelle enlevée, elle fonctionnait oui, mais elle coulait. On devait retirer toute la longueur du tuyau flexible et le mettre sur une serviette pour empêcher que ça ne coule dans la base du bain. Le *Bénéficiaire* explique que c'est à force de sortir le tuyau au complet que la gaine de protection métallique s'est étirée / « desserrée ». Et à son avis, c'est en raison de l'état du tuyau que l'*Entrepreneur* a refusé de faire des corrections. Le *Bénéficiaire* comprend la réaction de l'*Entrepreneur*, mais il assure qu'il n'y a pas eu un usage abusif de la douchette. M. Tadjine a voulu remplacer lui-même le tuyau et la douchette. Cependant, il fait remarquer que la base de la baignoire est fermée par

une base recouverte de céramique et qu'il n'y a aucun accès lui permettant de faire les réparations ou le changement de tuyau complet.

Exposé et preuve de l'Administrateur.

- [23] La conciliatrice mentionne que lors de la visite de conciliation, le robinet et la douchette ont été actionnés. Mme Rousseau précise que l'eau sortait à son avis tout près de la tête de la douchette. Elle croit qu'une garniture d'étanchéité était possiblement déficiente. De la sorte, il était possible que l'écoulement d'eau se fasse à l'intérieur de la douchette, ou même à l'extérieur. Lors de sa visite, elle n'a pas été en mesure d'affirmer que l'usure alléguée ait quoi que ce soit à faire avec l'écoulement d'eau. À son avis, le désordre au plafond de la cuisine est plutôt la conséquence de la défectuosité de la tête de la douchette.

PLAIDOIRIES

Bénéficiaires

- [24] Le *Bénéficiaire* Tadjine ne désire pas présenter de plaidoirie.

Entrepreneur

- [25] Relativement à la douchette de la baignoire, M. Lavoie mentionne qu'à l'extrémité du tuyau flexible, là où le raccordement se fait avec la tête de la douchette, avant la vérification par le plombier, il ne pouvait y avoir eu de dommages au plafond de la cuisine, car l'eau ne coulait pas encore. Le tuyau était bouché par un copeau de bois qui obstruait la douchette. Après avoir enlevé l'obstruction, le plombier aurait fait un test et tout fonctionnait bien. Il s'est ensuite écoulé un certain temps avant que le *Bénéficiaire* ne contacte à nouveau M. Lavoie. Ce dernier l'a informé que de l'eau s'écoulait tout au long du tuyau. M. Lavoie mentionne avoir remarqué lors d'une visite à la résidence, que là où est le joint entre l'extrémité du tuyau et la tête de douchette, que la connexion entre les 2 parties était desserrée. Entre les 2 parties, il y a un joint de caoutchouc qui assure l'étanchéité de l'assemblage. Mais pour que ça soit efficace, il faut que les 2 parties soient serrées l'une contre l'autre. Si le plombier y est allé, c'est certain qu'il l'a testé et le problème était réglé. Quand il est retourné sur place, M. Lavoie a annoncé aux *Bénéficiaires* que c'était une utilisation non-conforme qui était la réelle cause de la problématique. Quelque chose est arrivé avec la douche, les tuyaux étaient « twistés », ce n'est pas normal. Les problèmes au plafond ne viennent pas d'une défectuosité, ils viennent d'un mauvais usage, qui a entre autres causé le desserrement du tuyau et de la tête de la douchette.

Administrateur

- [26] Relativement au Point n° 4 et l'écoulement d'eau de la douchette, vu que l'Entrepreneur est le demandeur pour ce dossier, le fardeau lui appartient de démontrer que la Décision de l'*Administrateur* devrait être invalidée. En référence à son obligation de présenter une preuve prépondérante, notons qu'il n'y a pas eu de démonstration par l'*Entrepreneur* que l'usure est à l'origine de la problématique.

La problématique semble tirer son origine de façon prépondérante, de la défectuosité de la tête de douche. On demande le maintien de la Décision du conciliateur, Décision qui comprends également la réparation des surfaces endommagées.

- [27] Concernant la céramique (Point n° 5), la Décision s'est basée sur 2 éléments. Parlons tout d'abord d'absence de malfaçon. Le procureur de la GCR mentionne que le Tribunal d'Arbitrage a pu constater par lui-même ce fait lors de sa visite des lieux. L'état du plancher est satisfaisant. Les diverses normes et codes sont respectés dans l'état actuel des lieux. S'il n'y a pas de malfaçon, il n'y a pas de couverture possible de la garantie à ce moment-là. De plus, il y a un délai déraisonnable de dénonciation qui s'applique sur ce même Point. L'*Entrepreneur* a clairement signifié au *Bénéficiaire* qu'il n'avait pas l'intention de faire de nouvelles interventions sur la problématique de la céramique. Le *Bénéficiaire* lui-même a concédé qu'il y avait eu un certain délai à dénoncer la problématique. Le Règlement est clair à l'effet que la Dénonciation doit être faite à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* dans un délai raisonnable. Pour le présent cas, le délai débute à la dernière intervention de l'*Entrepreneur*. Donc en référence à la Dénonciation à l'*Administrateur*, le délai a été de dix (10) mois. Ce délai dépasse de beaucoup ce qui est considéré comme délai raisonnable. On demande donc le maintien de la Décision de l'*Administrateur*.
- [28] En résumé tant les *Bénéficiaires* que l'*Entrepreneur* ne se sont pas acquittés de leur fardeau de preuve respectif. Il est donc demandé au Tribunal d'arbitrage de maintenir les *Décisions* de la conciliatrice et de rejeter les demandes d'arbitrage des *Bénéficiaires* et de l'*Entrepreneur*.

DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'ARBITRAGE

- [29] Me Provençal suggère au Tribunal d'arbitrage de répartir les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement. Comme l'*Entrepreneur* est aussi demandeur, il est demandé au Tribunal d'Arbitrage de répartir les frais d'arbitrage avec ce dernier. Me Provençal se réfère également au pouvoir discrétionnaire de l'*Arbitre* pour effectuer le répartition des frais de façon adéquate.

ANALYSE

QUESTIONS EN LITIGE

- [30] Considérant les désistements du *Bénéficiaire* Tadjine durant l'arbitrage pour les deux Points suivants, soit le Point n° 06 : Revêtement extérieur endommagé et le Point n° 07 : Rampe de l'escalier, il ne reste donc que deux (2) Points au total à débattre. Ces 2 Points correspondent aux Points 5 – Plancher de carrelage céramique (tel que réclamé par les *Bénéficiaires*), et finalement le Point 4 – Douchette de la baignoire, qui lui est réclamé par l'*Entrepreneur*.
- [31] Pour le Point réclamé par les *Bénéficiaires* (Point n° 5 référant à la céramique du plancher de la cuisine), ce n'est pas une, mais bien 2 raisons qui motivent le rejet de la réclamation des *Bénéficiaires* par la conciliatrice de la GCR. On réfère ici dans un premier temps à une absence de *malfaçon non apparente* au sens de l'Article 10,

3^e paragraphe du Règlement des bâtiments résidentiels neufs. Pour la seconde raison évoquée par Mme Rousseau. On réfère au délai compris entre la dernière intervention de l'*Entrepreneur* et la date de Dénonciation à l'*Administrateur* de la problématique référencée.

- [32] En ce qui concerne le Point réclamé par l'*Entrepreneur* (Point n° 4 référant à la douchette de la baignoire), comme la conciliatrice a initialement tranché en faveur des *Bénéficiaires*, L'*Entrepreneur* a maintenant le fardeau de la preuve de démontrer (à la prépondérance de la preuve) que la conciliatrice avait tort pour ainsi espérer voire invalider la Décision initiale. La conciliatrice a qualifié la problématique de la douchette de malfaçon existante et non apparente au sens de l'article 10, 3^e paragraphe du Règlement. De fait, les malfaçons ont été découvertes et dénoncées dans l'année suivant la réception du bâtiment.
- [33] Le Tribunal devra donc analyser si les raisons évoquées par la GCR pour le rejet de chacun de ces 2 Points doivent être maintenues ou invalidées. Un maintien de la *Décision* de l'*Administrateur* viendrait mettre un terme à chacun des Points réclamés, et ce tant pour les *Bénéficiaires* que pour l'*Entrepreneur*. *À contrario*, si la *Décision* d'un ou de plusieurs de ces Points devait être invalidée, le Tribunal d'arbitrage devrait donc donner raison à la réclamation déposée (par les *Bénéficiaires* et / ou l'*Entrepreneur*) et exiger la correction du / des Point(s) ainsi visé(s).
- [34] Pour ce qui réfère au Point n° 5 relativement au plancher de céramique de la cuisine, la question principale est de **déterminer si la condition actuelle du plancher de céramique représente ou non une malfaçon existante ?** ou entre d'autre mots, **est-ce que la condition actuelle représente une condition couverte par le Règlement ?** En question subsidiaire, on peut se demander **si des représentations de l'*Entrepreneur* ont pu amener les *Bénéficiaires* à croire que l'*Entrepreneur* leur avait laissé entendre qu'il s'engageait formellement à venir effectuer d'autres travaux correctifs sur le plancher de céramique ?**
- [35] Pour le 2^e deuxième Point en analyse, soit celui porté à l'arbitrage par l'*Entrepreneur* concernant la douchette de la baignoire, la question en litige pourrait s'énoncer de la façon suivante : **Comme les *Bénéficiaires* ont eu gain de cause lors de l'émission de la Décision de l'*Administrateur* en aout 2019, est-ce que ledit *Entrepreneur* a su s'acquitter de son fardeau de la preuve, au point où mes conclusions pourraient me permettre d'invalider cette *Décision* ?**

Analyse du Point n° 05 : PLANCHER DE CARRELAGE CÉRAMIQUE

I. Brève mise en contexte du problème allégué du plancher de céramique de la cuisine.

- [36] Comme mentionné précédemment dans le texte, les *Bénéficiaires* se plaignent que la céramique du plancher est non seulement mal posée, mais en fait, elle serait même dangereuse au pas et causerait des blessures. Il y a eu une réparation effectuée sur une ou quelques tuiles (le nombre de tuiles réalisées varie dépendamment des versions entendues), mais aux dires du *Bénéficiaire*, cette correction n'aurait rien

régulé. Du côté de l'*Entrepreneur* on allègue que le plancher est maintenant conforme. Il ne resterait plus de différence de hauteur de plus de « l'épaisseur d'un dix cents ». Pour l'*Administrateur*, non seulement il n'y a aucune malfaçon au plancher, mais en plus, les *Bénéficiaires* auraient dénoncé tardivement à la GCR à la suite de la dernière intervention / réparation de l'*Entrepreneur*.

II. Est-ce que la *Décision* de la conciliatrice était la bonne ?

- [37] Ou plus simplement est-ce qu'il y a ou non une malfaçon au plancher de céramique ?
- [38] Mme Roberge a visité les lieux à deux reprises, elle a même marché le plancher pieds nus. Elle a évalué lors de l'inspection de conciliation que les différences de hauteur entre deux tuiles étaient inférieures à 1/16^e de pouce, ce qui serait à l'intérieur des tolérances permises.
- [39] Au niveau de la preuve, notons qu'il n'y en a pas eu d'aucune des parties en présence. Le *Bénéficiaire* n'a qu'exprimé que des craintes et / ou situations non démontrées. Aucune expertise ou relevé contradictoire n'a été présenté de sa part.
- [40] La conciliatrice de la GCR a même noté une 2^e cause de rejet dans le dossier, soit un délai de dénonciation déraisonnable à l'*Administrateur* de la part du *Bénéficiaire*. À la suite de la seule et unique intervention de l'*Entrepreneur* (ou plutôt de son sous-traitant en céramique) en décembre 2017, il aura fallu attendre au 25 octobre 2018 pour que la GCR ne reçoive une dénonciation écrite des *Bénéficiaires*, soit un délai de plus de dix (10) mois entre les deux événements.
- [41] Et comme la présente problématique a été évaluée en fonction d'une malfaçon existante et non apparente (en vertu de l'article n° 10, 3^e paragraphe du Règlement) voyons ce qu'énonce le Règlement à cet effet :

Art. 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:

3^e par. : La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons. (Caractères gras par l'Arbitre).

- [42] Comme ce délai raisonnable est reconnu dans la jurisprudence être aux alentours de six (6) mois, si on compare ce délai aux dix (10) mois requis pour transmettre la Dénonciation à la GCR, dans ce cas, le Tribunal d'arbitrage est en accord avec cette partie de la *Décision* de la Conciliatrice à l'effet qu'il y avait dénonciation tardive ou avec un délai de dénonciation déraisonnable.
- [43] De plus, en se basant sur l'absence de preuve contradictoire fournie par les *Bénéficiaires* à l'effet qu'il y avait bien une malfaçon couverte par le Règlement,

considérant également la Dénonciation tardive à l'Administrateur, rien ne permet donc au Tribunal d'Arbitrage d'invalider la *Décision* de l'*Administrateur*. En définitive, oui, la *Décision* de la conciliatrice de GCR était manifestement la bonne.

- [44] **Dans les circonstances, où les *Bénéficiaires* n'ont pas su renverser la preuve et qu'il est ainsi impossible d'invalider la *Décision* initialement rendue par l'*Administrateur*, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande des *Bénéficiaires* concernant le Point n° 5 du présent arbitrage en référence avec le PLANCHER DE CARRELAGE CÉRAMIQUE et maintien du même coup, la *Décision* rendue par la GCR.**

Analyse du Point n° 04 : DOUCHETTE DE LA BAIGNOIRE

I. Brève mise en contexte de la douchette de la baignoire à l'étage

- [45] Pour ce dossier, la conciliatrice Rousseau a initialement donné raison à la Réclamation des *Bénéficiaires* dans sa *Décision* rendue le 28 août 2019. La demande a donc été accueillie par la GCR. Conséquemment à cette *Décision*, l'*Entrepreneur* a porté à l'arbitrage ce Point n° 4 de ladite *Décision*.

- [46] Dans la *Décision* d'août 2019, Mme Rousseau a pris position en reconnaissant de façon prépondérante que c'était une défectuosité de la douchette qui avait causé un écoulement d'eau et des dégâts au plafond de la cuisine située juste en dessous de la salle de bains :

« ... les travaux nécessaires devront être réalisés pour limiter l'accumulation d'eau au périmètre du support et les travaux de réparation au plafond de la salle à manger devront être réalisés ». (Référence Pièce A-10, Point 4, page 7, 2^e paragraphe).

- [47] Cette *Décision* était motivée au fait que **la problématique rencontrait les critères de la malfaçon non apparente** au sens de l'Article n° 10, 3^e paragraphe du Règlement qui se lui comme suit :

Art. 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:

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

- [48] La conciliatrice mentionne également dans sa *Décision* que : *« ... ces malfaçons non apparentes ont été découvertes et dénoncées dans les délais prévus au Règlement ».*

[49] C'est donc sur cette base que la Décision a été rendue, favorisant ainsi les *Bénéficiaires*. Insatisfait de cette Décision, l'*Entrepreneur* a donc demandé l'arbitrage. Cependant, il a le « *fardeau de la preuve* » et devra ainsi démontrer que la Décision de la conciliatrice de GCR n'était pas la bonne. Il devra notamment prouver que la problématique est plutôt la résultante d'une utilisation non-conforme de la douchette et non d'une problématique liée à une défectuosité de l'équipement référencé.

II. Est-ce que la Décision de la conciliatrice de la GCR est la bonne ou faut-il au contraire, considérer invalider celle-ci et donner raison à l'*Entrepreneur* ?

[50] Pour que le Tribunal d'arbitrage puisse en toute légitimité invalider la Décision de la conciliatrice, il faut impérativement que le demandeur de l'arbitrage (l'*Entrepreneur*) puisse démontrer que GCR était dans l'erreur lorsque la Décision a été rendue en août 2019.

[51] Regardons dans un premier temps, ce qui a été présenté par M. Lavoie dans le cadre de l'audition de ce Point n° 4 référant à la Douchette de la baignoire. L'*Entrepreneur* a d'abord parlé d'une opinion émise par le plombier affirmant que la situation problématique résulterait d'une utilisation non-conforme de la douchette. Ledit plombier n'était pas présent lors de l'arbitrage, et ce, même si l'audience a eu lieu par visioconférence. Aucun affidavit non plus n'a été présenté pour ce qui est du témoignage du plombier. Le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir les faits allégués du plombier dans l'analyse de ce point.

[52] Il nous reste alors le témoignage de M. Lavoie lui-même à considérer. C'est, en l'occurrence, l'essentiel de la preuve présentée au Tribunal d'arbitrage. Est-ce que ce dit témoignage peut être considéré comme prépondérant et ainsi s'acquitter de son fardeau de la preuve ? Définitivement pas. Si le témoignage du *Bénéficiaire* ne comptait qu'essentiellement que des faits rapportés à la situation, le témoignage de Mme Rousseau, au contraire, aura su être technique, factuel et représenter une opinion « neutre » de la situation. Le Tribunal d'arbitrage reconnaît donc de façon prépondérante la présentation de la conciliatrice de la GCR.

[53] En conséquence des paragraphes précédents, M. Lavoie n'aura pas su démontrer de façon prépondérante que l'usure ou l'usage non conforme de la douchette serait à l'origine de la problématique. La preuve présentée n'était tout simplement pas concluante. **Dans les circonstances, comme l'*Entrepreneur* n'a pas su s'acquitter de son fardeau de preuve, je n'ai d'autre choix que de retenir les arguments de la conciliatrice et ainsi rejeter la demande de l'*Entrepreneur*, tout en confirmant la Décision de la GCR pour ce Point n° 4 - DOUCHETTE DE LA BAIGNOIRE.**

[54] En plus de la réparation de la portion « tête de la douchette » et des réparations des finis du plafond de la cuisine endommagés par l'égouttement de l'eau, il est également demandé à l'*Entrepreneur* de changer le tuyau flexible alimentant la tête de la douchette, ou en d'autres mots, effectuer le remplacement complet de TOUTE la douchette, les problèmes de la gaine de recouvrement métallique étant considérés comme une conséquence directe du problème de la tête de la douchette.

Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE

[55] Comme libellé dans l'Article n° 123 du Règlement qui traite de la répartition des frais d'arbitrage :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts (soulignements par l'Arbitre).

[56] Pour ce dossier d'arbitrage, l'audition aura permis d'entendre une demande d'arbitrage initiée par l'Entrepreneur dans un premier temps, et les Bénéficiaires dans un 2^e temps. En guise de départage, le Tribunal d'arbitrage propose que l'Administrateur paye la totalité des frais d'arbitrage, mais que l'Entrepreneur rembourse à l'Administrateur, 25% de ces frais.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande des Bénéficiaires pour le Point n° 01 : PLANCHER DE CARRELAGE CÉRAMIQUE et maintien la *Décision* de l'Administrateur.

REJETTE la demande de l'Entrepreneur pour le Point n° 04 : DOUCHETTE DE LA BAIGNOIRE et maintien la *Décision* de l'Administrateur.

ORDONNE à l'Entrepreneur d'entreprendre dans les six semaines suivant l'émission de cette sentence arbitrale : - les travaux correctifs de tout le système de douchette de la baignoire, - de remettre en état les surfaces touchées par les travaux de réparation / correction dans la salle de bain suivant les travaux, - et d'effectuer tous les travaux nécessaires au ragréage du plafond et des finis du plafond de la cuisine endommagés par l'écoulement d'eau venant de la douchette de la baignoire. Si l'Entrepreneur fait défaut d'intervenir conformément à ce qui est ordonné, alors l'Administrateur devra intervenir en ses lieux et place pour réaliser les travaux, et ce aux frais de l'Entrepreneur.

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage.

ORDONNE à l'Entrepreneur de payer à l'Administrateur 25 % des frais d'arbitrage.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé 28 juin 2022.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD