

**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)

**Dossiers no's : GAJD : 20211908 et 20222503
GCR : 156202-3721**

ENTRE : Sophie Gouin et Noel Birthwright

Bénéficiaires

-c- Sotramont Bois-Franc inc.

Entrepreneur

-et LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RESIDENTIELLE (GCR)

Administrateur

ARBITRAGE D'UN RAPPORT DE CONCILIATION

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

Pour les Bénéficiaires :

Sophie Gouin
Noel Birthwright
Jeffrey Bibeau, Habitat Consult

Pour l'Entrepreneur

Michel Labelle
Marc-André Roy
Pierre Gosselin, Portes JPR

Pour l'Administrateur :

Me Pierre-Marc Boyer
Normand Pitre

Date d'audience : 3 novembre 2022

Date de la décision : 8 décembre 2022

SENTENCE ARBITRALE REVISÉ

1. Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 21 août 2022;
2. L'audition de la cause s'est déroulée le 3 novembre 2022;
3. Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision ou de constaté des ententes et admissions entre les parties;
4. Il s'agit des demandes d'arbitrage de l'**Entrepreneur** et les **Bénéficiaires** concernant les décisions suivantes rendues par l'**Administrateur** du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

28 juillet 2020;
22 juillet 2021;
24 février 2022;

Point 1. Structure du mur de la chambre à coucher principale;

Point 11. Porte de garage;

Point 12. Trous dans le mur de briques;

Point 13. Scellement extérieur;

Point 14. Contrôle du système de chauffage;

Point 15. Finition sous la porte fenêtre coulissante arrière;

Point 18. Retouches de peinture;

Point 19. Plancher de lattes de bois.

5. Après une conférence téléphonique qui a lieu le 7 avril 2022, les **Bénéficiaires** ont désistés des points suivants , et ces désistements ont été confirmés lors de l'audition le 3 novembre 2022;

Point 1. Structure du mur de la chambre à coucher principale;

Point 12. Trous dans le mur de briques;

Point 14. Contrôle du système de chauffage;

6. Lors de l'audition, il y avait une entente entre les parties en ce qui concerne le point suivante :

Point 13. Scellement extérieur;

Point 11. Porte de garage

7. Dans la Décision le 28 juillet 2020, l'Administrateur a dit :

Les bénéficiaires dénoncent que lors de son fonctionnement, la porte de garage fait du bruit et accroche dans son roulement.

Lors de notre visite, nous avons constaté que lors de son fonctionnement, le roulement de la porte semble accrocher et qu'un ajustement doit être fait.

Quant au bruit, il nous est apparu normal;

8. Dans la Décision en date de 22 juillet 2021, l'**Administrateur** a dit :

Lors de la visite, le fonctionnement de la porte est apparu normal, et que la tension dans les ressorts soit différente lorsque ouverte pleine grandeur est sans réelle conséquence.

De plus, le bruit de roulement qui avait été entendu lors de la première décision est disparu.

De ce fait ce point est considéré comme réglé, aucun problème lors de son fonctionnement n'ayant été observé.

9. Dans la Décision en date de 24 février 2022, l'**Administrateur** a dit :

Ce point est porté en arbitrage;

10. Lors de l'audition, les **Bénéficiaires** ont témoigné qu'après le remplacement d'un rail métallique à gauche de la porte par le sous-traitant de l'**Entrepreneur**, Portes JPR, ils ont remarqué qu'il y avait un manque de tension dans le ressort et la cable à gauche de la porte;

11. L'expert engagé par les **Bénéficiaires**, M. Jeffrey Bibaud de Habitat Consult, a dit dans son rapport et a témoigné que :

...l'installation de la quincaillerie comporte des déficiences puisque le ressort de torsion n'est pas sous tension ce qui aura comme conséquence de faire user les mécanismes prématurément...;

12. M. Pierre Gosselin, l'expert de l'Entrepreneur, a témoigné qu'une augmentation de la tension sur le ressort gauche peut mettre plus de force sur le moteur. Cependant, l'Entrepreneur a été d'accord d'ajuster la tension sur le cable gauche;

Analyse et décision

13. Les parties sont d'accord que présentement le porte de garage fonctionne normalement;

14. M. Bibeau, expert en enveloppe du bâtiment, a admis qu'il n'avait pas d'expérience dans l'installation des portes de garage. Il a clarifié son rapport en disant qu'il y a une *possibilité* que le manque de tension peut faire user les mécanismes prématurément;

14. M. Gosselin a témoigné qu'il avait beaucoup d'expérience dans l'installation des portes de garage. Cependant, on ne peut pas le considérer comme un expert indépendant parce que c'était sa compagnie qui a fait l'installation de la porte de garage;

15. Les **Bénéficiaires** n'ont pas prouvé que le manque de tension dans le ressort gauche va amener à des problèmes futurs et je dois rejeter leurs réclamations sur cette pointe. Les **Bénéficiaires** peuvent

toujours faire faire des ajustements des ressorts, mais ils étaient avisés par l'**Entrepreneur** que cette démarche affecterait leurs garanties sur la porte de garage;

16. **Entente** : l'**Entrepreneur** ajustera la tension du câble gauche le ou avant le 15 décembre 2022;

Point 15. Finition sous la porte-fenêtre coulissante arrière;

17. Décision le 28 juillet 2020 :

Les bénéficiaires dénoncent que la finition sous la porte-fenêtre coulissante arrière laisse à désirer.

Lors de notre visite, nous avons constaté que la membrane mise en place se décolle;

18. Décision 22 juillet 2021 :

Lors de notre visite, la membrane avait été corrigée sans que la finition de la terrasse soit complétée;

19. Décision 24 février 2022

Lors de notre visite, une planche avait été installée pour protéger la membrane, mais celle-ci nous est apparue mal fixée;

Analyse et entente

20. Les **Bénéficiaires** ont témoigné qu'ils ont demandé une finition sous la porte-fenêtre pour deux raisons : de protéger la membrane et de cacher les briques qui étaient mal finies;

21. L'**Administrateur** a témoigné qu'il était d'accord avec les **Bénéficiaires**, que présentement, le morceau de bois installé par l'**Entrepreneur** n'accomplit pas ces exigences;

22. **Entente** : l'**Entrepreneur** remplacera la section de bois sous la porte-fenêtre en assurant que la nouvelle bois cachera les briques à cet endroit et protéger la membrane, le ou avant le 15 décembre 2022;

Point 18. Retouches de peinture;

23. Décision le 28 juillet 2020 :

Les bénéficiaires mentionnent que les retouches de peinture ont été faites au plafond de rez-de-chaussée, lesquelles sont apparentes.

Lors de notre visite, nous avons observé les retouches de peinture , sans que nous ayons du nous positionne sous un certain angle ou une luminosité particulière.

ACCUEUILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1 à 19;

24. Décision le 22 juillet 2021 :

La visite des lieux nous a permis de constater que les retouches de peinture sont acceptables puisqu'elles ne sont que légèrement observables, sous un certain angle et sous un éclairage particulier;

25. Décision le 24 février 2022 :

La visite des lieux nous a permis de constater que les retouches de peinture sont acceptables.

Le point est toutefois porté en arbitrage;

Analyse et décision

26. Après le Décision en date de 28 juillet 2020, les **Bénéficiaires** ont témoigné que l'**Entrepreneur** était d'accord de refaire la peinture de tout le plafond, mais avant, il essayerait de faire des retouches, afin de voir si le résultat pouvait être acceptable. L'**Entrepreneur** a nié qu'il a offert de refaire tout le plafond;

27. Lors de l'audition, les **Bénéficiaires** ont essayé, avec les perspectives et éclairages différents, de démontrer que les retouches de peinture faites par l'**Entrepreneur** n'étaient pas acceptables. Il est évident que les gens qui demeurent dans une maison sont plus sensibles de l'état de leurs environnements que quelqu'un en visite. Je ne peux pas dire que les différences citées par les **Bénéficiaires** étaient très apparentes;

28. De faire faire des autres retouches ne vont pas améliorer la situation et je suis d'opinion que de refaire la peinture de tout le plafond est sans mérite;

Point 19. Plancher de lattes de bois.

29. L'**Administrateur** dans sa Décision en date de 28 juillet 2020 a dit :

Les bénéficiaires dénoncent que le plancher de lattes de bois craque à deux endroits, soit dans la chambre à coucher principale près du coin du lit, de même qu'à la salle à manger.

Lors de notre visite, nous avons été en mesure d'entendre les craquements qui nous sont apparus anormaux aux deux endroits distincts, alors qu'ailleurs dans la propriété, aucun craquement anormal n'a été entendu.

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1 à 19;

30. Dans la Décision en date de 22 juillet 2021, on trouve :

Lors de notre visite, nous avons observé qu'un seul endroit nécessite un correctif, un craquement anormal se faisant encore entendre, soit à côté du lit.

Ailleurs, la situation nous est apparue normale compte tenu des variations du taux d'humidité selon les saisons.

ORDONNE à l'entrepreneur de régler ce point d'ici le 30 aout 2021;

31. Lors de sa Décision en date de 24 février 2022, et une demande d'arbitrage fait par l'**Entrepreneur**, l'**Administrateur** a dit , en partie :

Compte tenu des observations faites le 20 janvier 2022, l'administrateur se doit de statuer sur le fait que la situation a changé au cours des trois visites et qu'un fait demeure, soit que le taux d'humidité relevé dans les lattes lors de la dernière visite était trop bas.....

Il nous apparaît impossible de tenir l'entrepreneur responsable de la situation, laquelle étant changeante et en lien direct avec l'humidité relative dans la résidence.....

Analyse et décision

...la situation qui a été observée à trois reprises, soit le 3 juin 2020, 12 juillet 2021 et 20 janvier 2022, visites au cours desquelles la situation a changé à chaque fois, l'administrateur n'a d'autre choix d'émettre la présente décision.

...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 l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 19.

De plus, la situation nous est apparue directement en lien avec un contrôle déficient de l'humidité relative dans la résidence, situation de laquelle l'entrepreneur n'a aucune responsabilité.

32. Lors de notre visite, un craquement anormal se faisant encore entendre, soit à côté du lit, un endroit fréquenté chaque jour et nuit;

33. L'**Administrateur**, M. Pitre, après avoir entendu le même craquement au même endroit, et ça pour la 3^e ou 4^e fois, a remarqué qu'il ne pense plus que la source du problème était reliée au taux d'humidité;

34. Cependant, l'**Entrepreneur** a témoigné qu'il existe plusieurs façons de régler le problème de craquement. Il a dit qu'il a offert de régler le problème dans le passé, mais que les **Bénéficiaires** ont refusé son offre en disant qu'ils n'avaient pas assez de confiance dans l'expertise de l'**Entrepreneur**, afin de faire un travail professionnel;

Analyse et entente

35. Les **Bénéficiaires** ne peuvent pas nier à l'**Entrepreneur** l'opportunité de rectifier le problème de craquement et qu'ils ne peuvent pas choisir qui sera mandaté par l'**Entrepreneur**

afin d'exécuter les travaux. Ils ne peuvent pas décider d'avance que les travaux ne rencontreront pas les règles d'art.

36. **Entente** : l'**Entrepreneur** réparera le problème de craquement à côté du lit dans la chambre à coucher principale le ou avant le 15 décembre 2022.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

PRENDRE ACTE des **Désistements** confirmés par les **Bénéficiaires**, et les **Ententes** entre les parties;

REJET en partie la réclamation des **Bénéficiaires** en ce qui concerne le **Point 11**, Porte de garage

REJET la réclamation des **Bénéficiaires** en ce qui concerne le **Point 19**, Retouches de peinture;

ORDONNE que les honoraires d'arbitrage pour le dossier GAJD 20222503 (demande d'**Entrepreneur**) soient partagés à parts égales entre l'**Administrateur** et l'**Entrepreneur**;

ORDONNE que les honoraires d'arbitrage pour le dossier GAJD 20211908 (demande des **Bénéficiaires**), soient payés entièrement par l'**Administrateur**;

ORDONNE le remboursement des frais d'expertises aux **Bénéficiaires** par l'**Administrateur** au montant de 689,85\$ (Art 38 Règlement);

Je remercie les parties pour leurs professionnalismes et leurs courtoisies dans le cadre de la présentation de leurs arguments respectifs.



Me Howie Clavier, arbitre
Montréal, (Québec),
le 8 décembre 2022