



## SENTENCE ARBITRALE

Le Tribunal est saisi du dossier par les nominations du soussigné le 10 août 2023.

L'audition de la cause s'est déroulée chez les **Bénéficiaires**, 1500, rue Barott, Mascouche, Québec.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur une demande d'arbitrage soumis par l'**Entrepreneur**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

J'ai reçu l'affirmation solennelle des témoins;

Il s'agit d'une demande d'arbitrage concernant les décisions rendues par l'**Administrateur** du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en date de 11 novembre 2021 et 8 juillet 2022 en ce concerne le point suivant :

### **Point 1 : Égratignures sur le carrelage céramique de la cuisine et de l'entrée;**

Voici une **chronologie des événements** dans ce dossier :

27 avril 2020	Signature du contrat de vente (A-2);
31 janvier 2021	Réception du bâtiment et observation des égratignures (A-3);
4 mai 2021	Dénonciation par les <b>Bénéficiaires</b> reçue par l' <b>Administrateur</b> (A-4);
11 août 2021	Réclamation par les <b>Bénéficiaires</b> reçue par l' <b>Administrateur</b> (A-5);
20 août 2021	Ouverture du dossier par l' <b>Administrateur</b> et 15 jours d'avis à l' <b>Entrepreneur</b> (A-6);
5 octobre 2021	Première visite des lieux par l' <b>Administrateur</b> , Benoit Pelletier (A-8);
11 novembre 2021	Décision de l' <b>Administrateur</b> (A-8);
3 mars 2022	Polissage fait par l' <b>Entrepreneur</b> (A-10);
24 mai 2022	Deuxième visite des lieux par l' <b>Administrateur</b> , Benoit Pelletier (A-10);
8 juillet 2022	Décision supplémentaire de l' <b>Administrateur</b> , Benoit Pelletier (A-10);
22 juillet 2022	Demande d'arbitrage par l' <b>Entrepreneur</b> (A-11);
10 août 2022	Nomination de l'arbitre (A-11);

7 septembre 2022 Provision pour frais de **l'Entrepreneur**.

1. Dans sa décision en date de 11 novembre 2021, l'**Administrateur** (M. Benoit Pelletier), mentionne ce qui suit :

*Le bénéficiaire nous a fait prendre connaissance de quelques photos démontrant l'état du plancher en cours de construction et indique que le plancher a été laissé sans protection pendant un certain temps.*

*Elle ajoute que la situation est beaucoup plus visible à certains moments de la journée, principalement lors de périodes d'ensoleillement.*

*Nous avons compris qu'un certain monsieur Joncas est venu en juillet 2021 prendre connaissance de la situation et aurait mentionné que le passage d'une polisseuse était toujours possible, mais que le résultat de l'intervention n'était pas garanti, pour finalement comprendre que les travaux correctifs ne sont toujours pas faits.*

*L'entrepreneur a mentionné qu'un ménage adéquat est toujours fait avant la livraison d'une maison et que les égratignures observées par la bénéficiaire sont très peu visibles.*

*Au moment de notre visite, la bénéficiaire a été en mesure de nous faire observer la situation, principalement près de l'ilot de la cuisine, au passage près de l'entrée de la salle d'eau et près de la cuve de la toilette.*

*L'administrateur est d'avis que la situation dénoncée répond aux critères de la malfaçon et conséquemment l'entrepreneur devra faire les vérifications et correctifs requis selon les normes et règles de l'art.*

### **Analyse et décision**

*La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :*

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

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

*Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au règlement.*

*Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 1.*

2. **L'Administrateur** dit dans sa décision que des réparations doivent être faites avant le 22 janvier 2022;
3. Dans sa Décision supplémentaire en date de 8 juillet 2022, **l'Administrateur** a dit :

*On se souviendra qu'à la décision émise le 11 novembre 2021, ce point avait été accueilli en faveur de la bénéficiaire et il avait été demandé à l'entrepreneur qu'il effectue les vérifications et travaux correctifs aux endroits le requérant, dans le respect des règles d'art.*

### ***Commentaires et observations lors de notre visite effectuée le 24 mai 2022***

*Au moment de notre visite, la bénéficiaire a mentionné que malgré que les travaux de polissage aient été faits par l'entrepreneur, la situation est toujours facilement visible, principalement lorsque debout, les lumières du plafond allumées, ou que le soleil est présent.*

*Elle mentionne que la situation est survenue au moment de la construction, alors que le plancher n'avait pas été dument protégé après la pose des carreaux de céramique, lequel fut protégé seulement après qu'elle en ait informé l'entrepreneur.*

*De son côté, l'entrepreneur mentionne qu'un polissage adéquat a été fait afin de régler la situation et qu'il ne peut pas faire mieux, sans quoi il se peut que des dommages plus importants soient faits aux carreaux de céramique.*

*Il ajoute que les égratignures sont peu visibles et que le plancher fut protégé au moment de la construction. De plus, nous avons compris qu'il s'agit d'un plancher chauffant.*

*Au soutien, l'entrepreneur nous a fait prendre connaissance d'une facture nous décrivant les travaux qui furent réalisés le ou vers le 3 mars 2022.*

*Au moment de notre visite, la bénéficiaire a été en mesure de nous faire observer la situation, principalement aux mêmes endroits que lors de notre visite du 5 octobre 2021, soit près de l'îlot de la cuisine, au passage, près de l'entrée et à l'intérieur de la salle d'eau.*

*Au moment de notre visite, la bénéficiaire nous a fait observer un surplus d'inventaire de carreaux de céramique utilisés lors de la construction et nous avons été en mesure d'observer l'absence d'égratignures ou de dommages à ce carreau.*

*Enfin, la situation a été inscrite au formulaire d'inspection préreception au moment de la réception du 31 janvier 2021 (voir annexe 6) du présent rapport.*

## **Analyse et décision**

*L'administrateur est d'avis que la situation revêt toujours les caractéristiques de la malfaçon apparente et par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux travaux requis afin que les carreaux de céramique aux planchers de l'entrée principale, du passage, de la cuisine et de la salle d'eau soient libres d'égratignures ou des dommages observés, le tout selon les normes et les règles de l'art.*

*Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 1 et suivant notre décision émise le 11 novembre 2021, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, sera en mesure de prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur dès le premier jour excédent le délai ordonné, sans autre avis ni délai.*

## **Conclusion**

.....  
**ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard d'ici le 15 septembre 2022.

*À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.*

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

*6. à défaut de l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux.*

*Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs.*

4. L'Entrepreneur n'a pas exécuté les travaux tel que demandé avant la date de 15 septembre 2022;

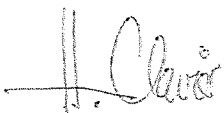
## ANALYSE ET DÉCISION

5. Le rôle de l'arbitre est de déterminer si l'**Administrateur** (Benoit Pelletier dans ce cas), a fait des erreurs dans sa ou ses décisions;
6. Toutes les parties ont observé les mêmes égratignures aux mêmes endroits tel que décrits dans les deux décisions de l'Administrateur;
7. Les photos prises par le **Bénéficiaire** lors de la fin des travaux, qui montrent le gravier sur les endroits où on trouve les égratignures, étaient un bon indice que les planchers n'étaient pas couverts adéquatement durant la construction de la maison;
8. Il est plus que probable que les égratignures sont là à cause de la mauvaise protection du plancher lors de la construction;
9. Lors d'audience, l'Entrepreneur n'a pas contesté le droit de l'**Administrateur** de prendre charge des travaux selon l'article 18.6 du *Règlement*, les parties ont discuté les meilleures façons de faire des réparations;
10. Tel que mentionné dans la Décision supplémentaire en date de 8 juillet 2022, le **Bénéficiaire** était en possession de quelques carreaux de céramique utilisés lors de la construction. Cependant, les parties étaient d'accord qu'un remplacement partiel du plancher serait pire visuellement en comparaisant avec les égratignures, dues aux usages normaux des carreaux en place;
11. Aussi, en faisant un remplacement partiel des carreaux de céramique, il aurait toujours le risque de briser le filage sous les tuiles qui chauffent le plancher. Même si ce risque est minime, un bris dans ce filage résulterait dans le changement complet des fils et carreaux de céramique;
12. Lors de l'audience, aucune autre solution n'a été proposée et il nous semble que de refaire tous les carreaux de céramique et le filage chauffant est la solution à suivre; au moins que les parties peuvent négocier une entente monétaire.

## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

**REJET** la demande d'Arbitrage de l'**Entrepreneur** sur le point 1 et **ORDONNE** à l'**Administrateur** de faire des réparations nécessaires dans un délai qui n'excède pas 45 jours;

**LES COÛTS** du présent arbitrage en parts égales entre l'**Administrateur** et l'**Entrepreneur**.



**Me Howie Clavier, arbitre**

Montréal, Québec le 16 mars 2023