
ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

GRUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

N^{os} dossiers / Garantie : 161486-8298

N^o dossier / GAJD : 20222110

N^o dossier / Arbitre : ARB2301-01

ENTRE

Annie Raymond Desgagné et Christian Turcotte

Bénéficiaires

Et

Construction Décor Prestige

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Mme Isabelle Marier ing
Pour le Bénéficiaire : Mme Annie Raymond Desgagné et Christian Turcotte
Pour l'Entrepreneur : S/O
Pour l'Administrateur : Me Nantel
Date de l'audience : 9 mars 2023
Lieu : Par visioconférence
Immeuble concerné : Unité habitable
640, rue Gordon, app 102
Montréal, Québec
Date de la décision : Le 11 avril 2023

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Signature du <i>Contrat de Garantie</i> :	4 juillet 2019
Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	18 juin 2020
Date convenue de la <i>Fin des travaux</i> (inscrite au formulaire d' <i>inspection pré-réception</i>):	3 juillet 2020

Processus d'arbitrage initié par Le *Bénéficiaire*

Dénonciation par le <i>Bénéficiaire</i> :	5 mai 2022
Réclamation auprès de l' <i>Administrateur</i>	24 mai 2022
Date de la visite de l' <i>Administrateur</i> par suite de la dénonciation :	Visite 22 juin 2022
Date d'émission de la " Décision " de l' <i>Administrateur</i>	28 septembre 2022
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par le <i>Bénéficiaire</i> :	21 octobre 2022, accusé de réception et désignation de l'arbitre par GAJD le 24 octobre 2022
Visite du domicile du <i>Bénéficiaire</i> par l' <i>Arbitre</i> et les parties :	2 février 2023
Date de l' Audience :	9 mars 2023

- [1] Le 24 octobre, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique.
- [2] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD), la soussignée a entrepris de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.
- [3] Le 29 novembre 2022, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

INTRODUCTION

- [4] Ce présent litige vise à la contestation par le *Bénéficiaire* de la décision du 28 septembre 2022 de l'*Administrateur* qui portait sur le point unique concernant le revêtement des planchers de bois d'ingénierie pour la partie locative de l'unité 102.
- [5] Il est à noter que l'*Entrepreneur* a été absent pendant et à toutes les étapes du processus d'arbitrage, et ce, malgré son inclusion aux divers courriels, aux échanges d'informations et aux convocations de rencontres. L'entrepreneur était absent à la conférence préparatoire et l'audience.
- [6] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre*. Les parties témoignent sous serment.

LES PIÈCES

- [7] Les Pièces produites par le *Bénéficiaire* sont les suivantes :
- ✓ Cahier de pièces- par courriel le 29 novembre 2022
 - B-1 Liste des témoins
 - B-2 Spécification technique du manufacturier
 - B-3 Capture d'écran du site web du fabricant
 - B-4 Capture d'écran de la réponse du courriel du constructeur juin 2020 et mars 2021
 - B-5 Capture d'écran de la décision GCR qui utilise B-4 pour justifier la dénonciation dans les délais
 - B-6 Photos des planchers à ce jour
 - ✓ Plaidoyer écrit de Turcotte_Desgagné-par courriel le 29 novembre 2022
- [8] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :
- Aucune Pièce produite par l'*Entrepreneur*

- [9] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :
- ✓ Cahier de pièces-par courriel le 18 novembre 2022
 - A-1 Contrat préliminaire et annexe signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 30 juin 2019.
 - A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 juillet 2019.
 - A-3 Rapport d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 juin 2020.
 - A-4 Courriel du Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 6 mai 2022, incluant le formulaire de dénonciation daté du 5 mai 2022.
 - A-5 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 27 mai 2022, incluant le Formulaire de dénonciation daté du 5 mai 2022 (voir A-4).
note : le Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces).
 - A-6 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur.
 - A-7 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 28 septembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 6 octobre 2022.
 - A-8 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 24 octobre 2022, incluant :
Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 21 octobre 2022;
Décision de l'Administrateur daté du 28 septembre 2022 (voir A-7);
Lettre de nomination de l'arbitre datée du 24 octobre 2022;
 - A-9 Curriculum Vitae du conciliateur Robert Prud'homme.
 - ✓ Réception pièces supplémentaires-par courriel le 29 novembre 2022
 - A-10 Décision ADM rec 5430 16-06-2021
 - A-11 Décision supp ADM rec 5430 14-10-2021
 - A-12 Décision ADM rec 6276 18-11-2021
 - ✓ Réception de pièces supplémentaires-par courriel le 14 février 2023
 - A-13 Dubeau_Guide d'installation et de garantie (2023-02-13)
 - A-14 Dubeau-plancher-ingénierie-spécifications 012022
 - A-15 Photo 20220217_094924
 - A-16 Photo 20220217_095452
 - A-17 Image NN 2023-02-02
 - ✓ Réception de pièces supplémentaires-par courriel le 8 mars 2023
 - A-18 EXTRAIT plans d'architecture 640-642 Gordon
2018_Tremblay_Néron Me_RY_Gagné
 - ✓ Réception de pièces supplémentaires-par courriel le 9 mars 2023
 - 2007_Frenette c. Cst Quirion- arbitre_Chartier

VISITE DES LIEUX ET CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[10] Préalablement à l'arbitrage, l'*Arbitre* a initié une téléconférence impliquant les parties au dossier. Cette téléconférence a eu lieu le 29 novembre 2022. Le Procès-Verbal de cette téléconférence et la convocation à l'arbitrage ont été transmis par courriel aux parties à l'intérieur des délais prescrits.

[12] L'*Arbitre* a effectué une visite des espaces locatifs de l'immeuble ciblés par le présent litige en présence de toutes les parties impliquées, mais excluant l'*Entrepreneur*, le 2 mars 2023.

FAITS

POINT 1-Installation planchers non-respect normes manufacturier

Preuve du Bénéficiaire

[13] Les *Bénéficiaires* ne présentent aucun témoin, ni aucune preuve supplémentaire.

[14] Les *Bénéficiaires* mentionnent qu'il a été impossible de faire des visites d'inspection avant la prise de possession des lieux le 18 juin 2020 à cause des restrictions dues à la COVID. Lors de cette inspection, des dépressions importantes ont été notées aux planchers dans la section de la cuisine et du corridor du sous-sol.

[15] Suivant l'inaction de l'*Entrepreneur* pour réparer le désordre concernant les deux dépressions aux planchers notés lors de l'inspection, les *Bénéficiaires* dénoncent la situation à l'*Administrateur* le 13 mai 2021.

[16] Le 18 novembre 2021 l'*Administrateur* produit un rapport de décision (réf. pièce B-5 du Bénéficiaire et pièce A-12 de l'Administrateur, point 39 et 40) dans lequel il reconnaît la malfaçon, dénoncé dans un délai raisonnable, et demande à l'*Entrepreneur* de corriger les deux malfaçons reconnues avant le 18 décembre 2021.

[17] Les *Bénéficiaires* mentionnent que l'entrepreneur n'a pas exécuté les travaux reconnus aux points 39 et 40, et que lors de l'avenue de l'entrepreneur de l'*Administrateur* en avril 2022, il est constaté que les planchers d'ingénierie ne sont ni collés, ni cloués.

[18] Aux dires des *Bénéficiaires*, *cette installation n'est pas conforme aux normes du fabricant*. Les *Bénéficiaires* font référence à la norme du fabricant déposé au cahier de pièce des *Bénéficiaires* (réf. Pièce B-3 du Bénéficiaires-norme du fabricant datée du 16 novembre 2022). Cet extrait du site du fabricant mentionne que *le plancher contrecollé d'ingénierie, se broche ou se colle*.

Prétentions du Bénéficiaire

[19] Les *Bénéficiaires* plaident la présence d'un vice caché et que celui-ci a été dénoncé dans les délais prescrits dans le plan de garantie pour le vice caché. Les *Bénéficiaires* cite l'article 1726 du Code civil : *Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exemptés de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destin 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*.

[20] Le Bénéficiaires précise que s'ils avaient su que le plancher était installé non-conformément, ils n'auraient pas acheté. Les *Bénéficiaires* prétendent qu'advenant la mise en vente de leur unité, ils seraient tenus de préciser au futur acheteur ce vice, et que cette information serait nuisible pour la vente, et incidemment en réduirait le prix.

[21] Les *Bénéficiaires* reviennent sur la possibilité ou plutôt la non-possibilité de sabler les planchers pour des fins d'entretien et de remise à neuf dans le futur. Les *Bénéficiaires* se disent de bonne foi dans ce processus, déplorent le niveau l'implication et dénoncent le manque de professionnalisme de l'*Entrepreneur* tout au long du processus. Les *Bénéficiaires* mentionnent qu'une réparation partielle des planchers a été reconnue par l'*Administrateur*, mais comprend que les causes sont différentes.

Preuve de l'Administrateur

[22] L'*Administrateur* est accompagné de l'inspecteur-conciliateur Robert Prud'homme agissant également à titre de représentant de l'*Administrateur*.

[23] M.Prud'homme apporte des précisions supplémentaires quant aux corrections à être effectués dans la cuisine et au corridor du sous-sol.

Dossier 161484-6276-Décision du 18 novembre 2021, point 39 et point 40 : Concerne des travaux sur les parties communes soit le nivellement des sous-planchers recevant le plancher d'ingénierie. Dans le corridor du sous-sol, la dalle de béton doit être nivelé adéquatement et dans la cuisine les sous-plancher de bois doit être ajusté pour recevoir le bois d'ingénierie à la place de la céramique. Les travaux sont pris en charge par l'Administrateur. Les travaux sont en suspendus dû à la présente dénonciation concernant la méthode d'installation des planchers d'ingénierie. La méthode de pose du plancher d'ingénierie concerne la partie locative.

[24] Concernant la décision en cause dans le présent litige, l'Administrateur précise que selon le formulaire de dénonciation, la situation a été découverte en juin 2020 et dénoncée en mai 2022, que le délai est donc déraisonnable pour la dénonciation de la malfaçon.

[25] L'Administrateur en vient à l'analyse du vice caché. M. Prud'homme prétend que nous ne sommes pas en présence d'un vice-caché et dépose deux pièces à l'appui.

A-18 Plan d'architecture A501-version pour construction, ou il est mentionné que les planchers étaient posés flottant :

P 1	Plancher du sous-sol (DRF 0 h) épaisseur 14 3/4"
3/4"	plancher de bois franc d'ingénierie 3/4" min., posé flottant
	sur membrane pour plancher de béton
	OU céramique sur mortier
4"	dalle de béton avec armature (voir structure)
-	coupe vapeur 10 mils à joints chevauchés sur 12" de largeur minimum
2"	isolant rigide 2" (R 7,5) sur 4 pieds au périmètre (voir structure)
8"	pierre concassée 0-3/4", 12" min. compacté (voir structure)
-	sol non remanié
P 2	Plancher séparant 2 logements (DRF 1 h) F28c, épaisseur 18 3/4"
3/4"	plancher de bois franc d'ingénierie 3/4" min.,
	posé flottant sur Insonobois de ResistoSound
3/8"	membrane Acoutiboard de ResistoSound
	OU 1/2" céramique et colle,
	3/8" contreplaqué collé et vissé au 6"

A-13 Guide d'installation des Plancher Dubeau daté de septembre 2022-plancher d'ingénierie, ou il est mentionné que les planchers peuvent être installés flottant.

[26] M.Prud'homme poursuit ses explications quant à méthode l'installation de type flottant pour les planchers d'ingénierie. Il précise que mode installation flottant implique qu'il n'y a pas de colle entre les lattes et le sous - plancher. Toutefois, selon la méthodologie d'installation aux pages 8 et 9 du guide d'installation (pièce A-13), il doit y avoir un encollage entre les lattes.

[27] M.Prud'homme se réfère aux photos A-15, A-16 et A-17 qui démontrent la colle dans les rainures, le tout appliqué selon les spécifications du fabricant.

[28] L'Administrateur demande à son expert, si cette condition avait été observée en période de malfaçon, est-ce qu'une malfaçon aurait été reconnue? Ce à quoi M. Prud'homme répond non, puisque l'installation est conforme aux spécifications du fabricant.

[29] M.Prud'homme ajoute qu'il a effectué des vérifications auprès du fabricant. Le fabricant lui confirme que cette méthode d'installation est approuvée malgré le fait qu'elle est été omise dans les versions précédentes des guides d'installation.

[30] M.Prud'homme demande au fabricant si la méthode d'installation flottant permet le sablage et le revernissage des planchers. Que c'est pour cette raison que la méthode d'installation exige l'encollage des lattes.

[31] M.Prud'homme ajoute que cette méthode d'installation est souvent spécifiée par les professionnels parce qu'elle procure une meilleure acoustique puisqu'elle désolidarise le plancher de la structure. Il précise qu'il y a effectivement une membrane acoustique sous les lattes de plancher d'ingénierie, et ce, aux deux niveaux.

Prétentions de l'Administrateur

[32] L'*Administrateur* souligne que le droit doit primer, et rappelle qu'il en revient aux *Bénéficiaires* de prouver que la décision de l'*Administrateur* n'était pas la bonne. La réception de la partie privative était en juin 2020, la dénonciation a été faite en mai 2022, que nous sommes dans les délais du vice caché, que nous devons donc vérifier si nous sommes bien en présence d'un vice caché.

[33] L'*Administrateur* mentionne que lors de la visite qu'aucun préjudice n'est constaté. Qu'il est possible de constater seules les malfaçons reconnues avec le plancher d'ingénierie soit celle en lien avec la structure sous le plancher au sous-sol et la dénivellation prévue pour recevoir le céramique dans la cuisine.

[34] L'*Administrateur* mentionne que les *Bénéficiaires* n'ont pas de contre-expertise, qu'ils se basent seulement sur les prétentions d'un sous-traitant. Que le fabricant ait également corrigé sa fiche d'installation, et que la pose du plancher flottant est une méthode acceptée. L'*Administrateur* revient sur le fait que sur les plans d'architecture il est bien spécifié *posé flottant*, et que cela constitue même un avantage acoustique selon l'expert de l'*Administrateur*.

[35] L'*Administrateur* prétend que la preuve devant nous est que la pose du plancher flottant est une méthode de pose approuvée par le manufacturier et que l'encollage entre les lattes a bien été effectué, photos à l'appui.

[36] L'*Administrateur* porte deux dossiers d'arbitrage en appui à son argumentaire :

2018 Tremblay Néron contre 7663609 Canada inc

[45] Malgré cette affirmation, la Cour d'appel a reconnu dans l'arrêt Rousseau c.2732-1678 Québec Inc.6 que le vice caché n'était pas une simple question de fait, mais aussi de droit:....

[47] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 27 4e renvoie, commence ainsi :

*1726.Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exemptés de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destin 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.*

[48] Dans ABB Inc. c. Domtar Inc.7, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il

rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix.

[37] L'Administrateur souligne que pour apprécier la perte ou l'utilité le critère ne peut par être subjectif, à savoir si les critères peuvent être différents d'une personne à l'autre. L'administrateur réitère que le critère du vice-caché ne peut pas s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence, sans dommage réel.

[49] Dans la décision Pleau c. Figueira-Andorinha⁸, la Cour supérieure résume ainsi le droit applicable (le soussigné a ajouté dans le texte les références qui étaient en bas de page) :

[184] L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif [4 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2e éd.), 2008, p. 137 à 139.], et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées.

[185] Le « vice » dont il est question dans le régime légal de garantie n'est pas défini dans les dispositions relatives à la garantie, mais il ne peut s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence.

[186] L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage. C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie dont doit répondre le vendeur [5 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2e éd.), 2008, p. 137 à 139.]. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peut constituer un « vice » que si elle rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné [6 *Id.*, p. 139, par. 135 et *Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QCCS), par. 31.]. **Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité** [7 *Id.*, p. 141, par. 306.].

2007 Frenette contre Quirion

[9].....Comme le Bénéficiaires a soulevé des inquiétudes pour le futur, le procureur de l'Administrateur a souligné que l'arbitre ne pouvait rendre une décision sur des inquiétudes du Bénéficiaires mais sur un dommage réel et actuel. L'arbitre est d'avis que le procureur de l'administrateur a raison en droit.

Analyse

[38] Selon la preuve devant moi, et devant l'absence de preuve crédible et digne de foi qui exprime qu'il sera impossible de sabler le plancher dans le futur, et même que cet aspect est une perte d'usage en soi.

[39] Faces aux prétentions de l'Administrateur, premièrement en lien avec la méthode d'installation du plancher d'ingénierie. D'une part, le conciliateur, Mme Prud'homme, qui affirme que l'installation est conforme aux spécifications du manufacturier et tel qu'indiqué au plan d'architecture émis pour construction et deuxièmement, la prétention d'absence de dommage ou de perte d'usage.

[40] Je dois dire que le fardeau de preuves afin de démontrer que la décision de l'administrateur est erronée, demeure avec les *Bénéficiaires*, étant son appel. Or, je dois conclure que les *Bénéficiaires* n'ont pas rencontré le fardeau de preuves, car il ne s'agit pas seulement dire que la problématique pourrait poser un inconvénient dans le futur ou nuire à la revente de l'unité de condo, il faut le démontrer par une preuve claire et convaincante.

[41] En l'absence d'une preuve convaincante contraire, je donne donc une valeur probante au témoignage de l'*Administrateur*.

[42] En conclusion, il appert que nous ne sommes pas en présence d'un vice caché puisque l'installation du plancher est conforme, et tel qu'indiqué au plan d'architecture et ne révèle pas de problèmes d'usage. Qu'il est effectivement peu probant de prendre une décision sur une appréhension d'un problème potentiel futur.

[43] Pour tous ces motifs, je rejette la demande des *Bénéficiaires* et je confirme la décision de l'*Administrateur* datée du 28 septembre 2022.

[44] Pour terminer, je souligne le professionnalisme ainsi que le respect entre les parties.

DÉCISION

POUR TOUS CES MOTIFS, le tribunal d'arbitrage :

REJETTE la demande des *Bénéficiaires*.

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

ENFOI DE QUOI, j'ai signé date du 11 avril 2023.



Mme Isabelle Marier ing
Arbitre/GAJD