

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 GUYLAINE RICARD**
(ci-après « *la Bénéficiaire* »)

ET : **PRO-CHARPENTE inc.**
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

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

N° dossier arbitre : GAJD.057
N° dossier GCR : 184266-6988
N° dossiers GAJD : 20221004

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour la Bénéficiaire : Mme Guylaine Ricard

Pour l'Entrepreneur : M. Stéphane Hogue, Propriétaire

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon, avocat
Mme Anne Delage,
Inspecteur – conciliateur, GCR

Date de l'audition : n / a

Date de la décision arbitrale : 20 décembre 2023

[1] L'*Arbitre* a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 14 mai 2021.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date Documents contractuels

08/08/20	Acte de vente et signature du Contrat de garantie GCR
17/12/20	Émission du Rapport "d'Inspection préreception"
30/06/21	Fin des travaux

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires.

Dossier CPA n° GAJD-057 / Dossier GAJD n° 20221004 / Dossier GCR 184266-6988 - G Ricard - 68 des Frênes S-A-P

06/09/21	Dénonciation des problématiques par la <i>Bénéficiaire</i> . (Entrepreneur + Administrateur)
03/11/21	Formulaire de réclamation signé par la <i>Bénéficiaire</i> .
20/01/22	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (Mme A. Delage).
15/03/22	Date d'émission de la " Décision initiale " par l' <i>Administrateur</i> . (n° 184266-6988)
11/04/22	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
11/04/22	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD
22/03/23	Visite de la résidence (15:00) de l'arbitre et des parties

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 7 001 et \$ 15 000

LE LITIGE

- [2] La résidence de la *Bénéficiaire* est située au 68, rue des Frênes, Sainte-Anne-des-Plaines (Québec). Le type de résidence pour ce dossier est de type Unifamiliale jumelé.
- [3] Ce dossier de conciliation n° 6988 de GCR et de la *Décision de l'Administrateur* qui portait initialement sur dix Points (10) , la *Bénéficiaire* fait appel de trois (3) des dix Points de cette *Décision*. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») n° 1, n° 2 et n° 5 pour lesquels l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*. Voici la désignation de l'*Administrateur* pour ces Points (« **Points** ») réclamés ;

Point n° 01 : JOINTS ([comportant des fissures] (+ VIS APPARENTES + COINS DE FER VISIBLES) ;

Point n° 02 : PEINTURE DU GARAGE ;

Point n° 05 : LUMINAIRE DE LA SALLE DE LAVAGE.

- [4] En plus de ces 3 Points ci-dessus nommés, Points pour lesquels la *Bénéficiaire* a déposé sa demande d'arbitrage auprès de GAJD (le 11 avril 2022), la *Bénéficiaire* a demandé d'ajouter les Points suivants lors de la visite de l'*Arbitre* et des parties au domicile de la *Bénéficiaire* (le 22 mars 2023). Voici lesdits Points :

Point « A » : JOINTS ET COULIS DE CÉRAMIQUE DE LA CUISINE ;

Point « B » : JOINT OUVERT ENTRE MUR ET PLAFOND (SALLE MÉCANIQUE)

Point « C » : BUÉE DANS LE VERRE THERMOS DE LA FENÊTRE SDB ÉTAGE

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

LES PIÈCES

- [6] Les Pièces produites par les *Bénéficiaires* sont les suivantes :

La *Bénéficiaire* a tout d'abord déposé par courriel (25 avril 2023), un lot de photographies. Lesdites photos ont été cotées Pièces B-01 @ B-06. Des informations additionnelles ont également été transmises par courriel par la *Bénéficiaire* la même journée, soit en date du 25 avril 2023. Ces informations contenues dans quelques courriels sont cotés sous B-07. Un « autre » courriel daté du 8 mai 2023 réfère quant à lui, à plusieurs des Points portés en arbitrage a été coté sous la Pièce B-08. Un dernier courriel dans ce processus de transmission de la preuve par écrit a été transmis le 11 mai 2023. Cette Pièce sera référée sous B-09.

- [7] L'*Entrepreneur* a déposé uniquement 3 courriels en guise de preuve de sa position le tout tel que requis par l'Arbitre. Un premier courriel a été transmis le 3 mai 2023 à l'ensemble des parties, un second courriel lui est daté du 9 mai 2023 et finalement, un troisième courriel, lui est daté du 11 mai 2023. Ces courriels sont cotés sous E-01.

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

Le procureur de l'*Administrateur* n'a déposé que son *Cahier de Pièces*. Ledit Cahier de Pièces, pour le Dossier 184266-6988, est constitué des Pièces A1 @ A-14.

VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

- [9] La visite de la résidence de la *Bénéficiaire* par l'Arbitre accompagné des parties a eu lieu le 22 mars 2023. Pour ce dossier, préalablement à la date de l'audience, l'Arbitre a initié une conférence impliquant les parties au dossier. Cette visioconférence de gestion a eu lieu le 2 février 2023.

PROCÉDURES PARTICULIÈRES D'ARBITRAGE

- [10] Suivant la visite de la résidence de la *Bénéficiaire*, l'Arbitre a avisé les parties qu'en lieu et place d'une journée d'audition « traditionnelle » tenue en présentiel, que le processus d'arbitrage se tiendrait par *écrit*.

- [11] Dans un courriel transmis aux parties le 21 avril 2023, l'Arbitre, a tout d'abord invité la *Bénéficiaire* à légitimer dans un délai raisonnable, chacun des six (6) Points présentés aux parties lors de la visite de son domicile, en incluant dans sa réponse, toute preuve ou documentation pertinente. Un délai raisonnable de contestation ou de réponse a ensuite été offert à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* pour l'ensemble des six (6) éventuelles réponses de la *Bénéficiaire*. Le processus d'arbitrage par soumission écrite des parties s'est conclu le 17 mai 2023 par la fin d'une période de réplique proposée à la *Bénéficiaire*.

- [12] Comme annoncé, j'ai avisé les parties que je rendrais une décision finale et sans appel sur les six (6) Points mentionnés précédemment.

ANALYSE ET DÉCISION DES POINTS « A », « B » ET « C »

- [13] Il a été énoncé en début de rédaction de cette Sentence arbitrale que lors de notre visite à la résidence de la *Bénéficiaire*, cette dernière a présenté trois (3) « nouveaux » Points pour lesquels cette dernière a demandé que je rende une décision.

- [14] Lors de ladite visite, il a été expliqué aux parties que pour les Points A, B et C, pour que je puisse avoir compétence pour traiter lesdits Points, des étapes administratives préalables devaient avoir été complétées. Ces étapes, sans s'y limiter, sont la dénonciation et la réclamation (par la *Bénéficiaire*), l'inspection des problématiques dénoncées et l'émission d'une *Décision Supplémentaire* (par l'*Administrateur*).
- [15] Il faut de plus que la *Bénéficiaire* demande l'arbitrage des Points de la *Décision* pour lesquels elle est en désaccord et finalement, il faut que l'organisme d'arbitrage confirme à l'arbitre que ces nouveaux Points sont rajoutés à son mandat. Toutes ces étapes doivent de plus respecter les délais prescriptifs et de déchéance établis dans le « Règlement ». Comme mentionné lors de la visite et précisé dans mon courriel du 21 avril 2023, ces étapes administratives préalables n'ont pas été réalisées. Malgré ce qui précède qui a été mentionné aux parties lors de la visite de mars 2023, la *Bénéficiaire* a tout de même tenu à ce que je rende une décision sur chacun de ces Points désignés sous « A, B et C ».
- [16] Dans mes instructions données aux parties, j'ai notamment demandé à la *Bénéficiaire* de me convaincre, preuve à l'appui, pourquoi ces Points devraient quand même être traités dans cet arbitrage et de plus être tranchés en sa faveur, notamment, en considération de l'absence des démarches administratives non complétées pour ces « nouveaux Points ». En d'autres mots, quelles seraient les circonstances pouvant être invoquées pour me permettre de rendre un décision pour ces Points A, B et C, et ce, malgré les lacunes administratives.
- [17] Après avoir considéré les réponses de la *Bénéficiaire* transmises le 8 mai 2023, le 9 mai 2023 et finalement en date du 11 mai 2023, il n'y a pas eu d'arguments prépondérants précisés par la *Bénéficiaire* qui me permettent de considérer quelque exception que ce soit pour aucun des trois (3) nouveaux Points A, B et C.
- [18] En considération de ce qui précède, je déclare que pour les Points suivants :
- Point « A » : JOINTS ET COULIS DE CÉRAMIQUE DE LA CUISINE ;
Point « B » : JOINT OUVERT ENTRE MUR ET PLAFOND (SALLE MÉCANIQUE)
Point « C » : BUÉE DANS LE VERRE THERMOS DE LA FENÊTRE SDB ÉTAGE
- [19] **L'Arbitre n'a pas compétence et n'a aucune juridiction. Ces Points sont donc rejetés, car il m'est impossible de rendre quelque décision que ce soit sur lesdits Points.**

SOMMAIRE DES « AUTRES » POINTS DU DOSSIER ET DES PRINCIPALES PRÉTENTIONS

- [20] La demande d'arbitrage a été initié par la *Bénéficiaire* suivant la publication de la *Décision* émise le 15 mars 2022. Sommairement, la *Bénéficiaire* conteste ici trois (3) des dix (10) Points initialement abordés dans ladite décision.
- [21] Dans ces Points, on traite notamment des joints du système intérieur au rez-de-chaussée, également de certaines vis à gypse qui seraient apparentes et finalement de certains coins de fer qui comporteraient une finition inadéquate. Dans sa *Décision* initiale, GCR a reçu la demande, du moins partiellement, comme mentionné au Point n° 1 (page 5 / 18) où l'*Entrepreneur* a été requis de réparer et repeindre les vis apparentes et les coins de fer apparents.

- [22] Lors de la visite de mars 2023, la *Bénéficiaire* a expliqué ce qu'elle conteste. C'est au niveau des joints (intérieurs) à la rencontre de 2 panneaux de gypse où des fissures sont apparues et également la qualité de la finition des joints de la retombée en gypse au-dessus de l'îlot de la cuisine qui est l'objet de sa demande d'arbitrage pour ce Point 1. Ce document se limitera donc à la question des joints qui sont contestés par la *Bénéficiaire*,
- [23] Au **Point n° 2** de la *Décision*, il est question de la peinture du garage qui n'a pas été réalisée. La finition des joints et la peinture du garage ont fait l'objet d'un avenant spécifique signé entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire*. Les travaux n'ont pu être réalisés (malgré plusieurs tentatives de l'*Entrepreneur* pour les réaliser) en raison d'un entreposage par la *Bénéficiaire* dans ledit garage, ce qui aurait empêché l'*Entrepreneur* de réaliser les travaux de finition pendant la construction. Pour cette problématique de parachèvement des travaux, la *Bénéficiaire* n'a pas respecté les délais de dénonciation réglementaires pour des travaux de parachèvement. La *Bénéficiaire* conteste donc ce rejet basé sur un délai déraisonnable de dénonciation.
- [24] Finalement, dans le **Point n° 5** de la *Décision* de GCR, il est question d'un luminaire prévu à être installé dans la salle de lavage. Selon la *Bénéficiaire*, ce luminaire qu'elle avait elle-même commandé aurait été entreposé dans la maison modèle pour son intégration en temps opportun dans la salle de lavage. Ledit luminaire n'a pu être retrouvé. La *Bénéficiaire* a demandé de se faire rembourser / remplacer ledit luminaire. GCR a pris position dans sa *Décision* de mars 2022 à l'effet que ce genre d'événement n'est pas couvert par le Plan de Garantie et a donc rejeté cette demande de la *Bénéficiaire*. Conséquemment, c'est ce que conteste la *Bénéficiaire*.

FAITS ET TÉMOIGNAGES DES POINTS N° 1, 2 ET 5.

Point n° 01 : JOINTS (comportant des fissures (+ VIS APPARENTES + COINS DE FER VISIBLES) ;

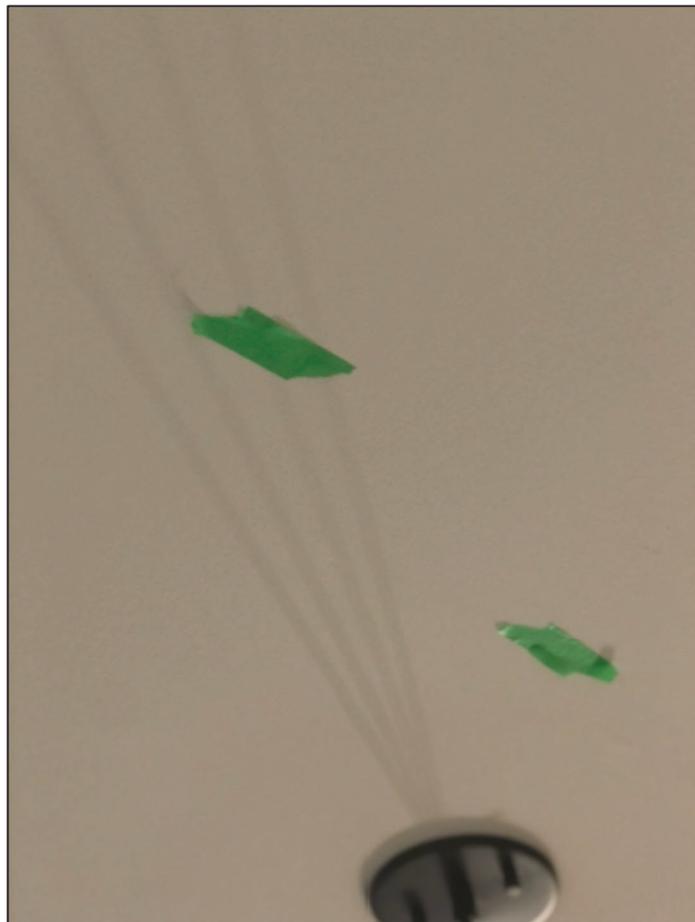
Précisions

- [25] Dans sa *Décision* de mars 2022, la conciliatrice de GCR a donné raison à la demande de la *Bénéficiaire*, mais uniquement pour la portion relative aux coins de fer et aux vis apparentes. La *Bénéficiaire* ne conteste pas cette portion de la *Décision* de l'*Administrateur*.
- [26] Cependant même si la conciliatrice n'a pas clairement statué à ce sujet dans la *Décision*, la question des joints qui ne font pas partie de la portion reconnue de la demande de la *Bénéficiaire* est considérée comme implicitement non recevable, du moins selon ma compréhension. De fait, si on se réfère à la portion du Point n° 1 qui s'intéresse aux fissures (des coins rentrants – intérieurs) à la jonction de 2 plaques de gypse, la conciliatrice qualifie de « *comportement normal des matériaux* » (en référence à une exclusion nommée du Règlement comme cité à l'Article n° 12, 2^e paragraphe) cette portion des joints du système de placoplâtre. Cette portion des joints n'a donc pas été reçue par l'*Administrateur* et constitue ce que j'identifie comme étant le **Point 1.a** qui est ici contesté.
- [27] Lors de la visite de l'*Arbitre* avec les parties, la *Bénéficiaire* a monté des joints de la retombée située au-dessus de l'îlot de cuisine. Selon ce qui a été mentionné par la

Bénéficiaire, ce secteur a été montré à la conciliatrice lors de sa visite de janvier 2022. Comme la portion « joints » de ce Point n° 1 de la *Décision* de l'*Administrateur* n'a pas été explicitement reçu, la *Bénéficiaire* porte donc uniquement cet aspect précis de la décision en arbitrage et la présentation des positions des parties se limitera à cet aspect. Ce qui précède sera référé au **Point 1.b**.

Témoignage – preuve documentaire / littéraire de la *Bénéficiaire*

- [28] Dans son courriel transmis aux parties le 25 avril 2023, la *Bénéficiaire* a transmis une photo de la condition de la finition des joints de la surface horizontale de la retombée de gypse au-dessus de l'îlot de la cuisine (Pièce B-05). Elle mentionne que ce Point a été mentionné à la conciliatrice lors de la visite de janvier 2022. Les endroits où la problématique est notable sont identifiés par les bouts de ruban collant « vert » (voir la photo ici-bas). Elle considère que la qualité est inacceptable et que les délais de dénonciation ont été respectés.



Pièce B-05 – Extrait du courriel de la *Bénéficiaire* daté du 25 avril 2023.

- [29] Dans un complément d'information transmis par courriel le 8 mai 2023, la *Bénéficiaire* mentionne seulement que « 5ime point joint en haut du ilot et le reste de la maison L'entrepreneur voulait pas le faire malgrer qui ma dit que c'etait mal sabler et ma donner comme raison quand tu va engager un peintre il va le faire ».[sic] référence Pièce B-08.
- [30] Aucune autre preuve d'aucune sorte n'a été transmise ou même entendue venant supporter la position de la *Bénéficiaire* à l'effet que l'ensemble des joints seraient de *mal exécutés, mal faits*.

- [31] On notera que la *Bénéficiaire* conteste l'ensemble des joints « refusés » ou non reçus dont il est fait question au Point n° 1 de la *Décision* de l'*Administrateur* (référence aux pages 5 et 6 de la *Décision* du 15 mars 2022).

Témoignage de l'Entrepreneur

- [32] À la suite des procédures de présentation de preuve(s) écrite(s) à soumettre par les parties, le seul commentaire reçu de la part du représentant de l'*Entrepreneur* par courriel le 11 mai 2023 en référence à ce Point n° 05, est retranscrit ci-après :

« Pour le point #1 les réparations reconnu par l'administrateur sois coin de fer et visse apparente l'entrepreneur à respecté son engagement et le sous-traitant est passé réparé ces points le vendredi 20 mai +ou- 10am et la cliente était présente sur les lieux pour indiqué les réparations à effectué .voir échange courriel plus bas » [sic].

- [33] Le représentant de l'*Entrepreneur* s'oppose par ailleurs à la réfection des joints au-dessus de l'ilôt. (Tel que mentionné par courriel le 3 mai 2023). Référence Pièce E-01.

Témoignage du procureur de l'Administrateur.

- [34] Toujours en réponse aux procédures de soumission écrite de la preuve des parties, le 11 mai 2023, Me Marc Baillargeon de la GCR a signifié par courriel aux parties que :

« L'Administrateur (GCR) maintient la décision rendue en date du 15 mars 2022 et n'a rien à ajouter aux représentations/commentaires de la Bénéficiaire ni à ceux de l'Entrepreneur ».

- [35] On notera cependant que dans la *Décision* de mars 2022, la conciliatrice de l'*Administrateur* a statué que le Point n° 1 satisfait 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.

- [36] L'*Administrateur* mentionne que : *« cette malfaçon apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au règlement ».* Dans le libellé du Point n° 1, l'*Administrateur* reçoit la portion relative aux coins de fer et aux vis apparents. Cependant la *Décision* ne rend pas de décision claire quant aux autres éléments réclamés dudit Point n° 1. Il est assumé qu'outre ces 2 éléments ci-devant mentionnés, les autres aspects *« seraient »* rejetés.

Point n° 02 : PEINTURE DU GARAGE.

Témoignage de la Bénéficiaire

- [37] La *Bénéficiaire* affirme qu'elle a payé un supplément (extra) au représentant de l'*Entrepreneur* pour que ce dernier fasse la finition des joints et la peinture des murs du garage. Elle mentionne avoir payé \$ 1 000.00 pour lesdits joints et la peinture du garage. Lors de la prise de possession et de son déménagement, le garage a servi d'entreposage pendant un certain temps. Lors de la visite en présence des parties, elle a mentionné que l'accès à la résidence pendant la construction lui était interdit en raison du Covid.

- [38] Elle n'a eu donc que peu de temps pour inspecter les travaux à la Prise de possession. Une fois les travaux terminés, le représentant de l'*Entrepreneur* aurait refusé de venir effectuer les travaux pour lesquels elle avait payé un supplément de \$ 1,000.00. Elle allègue que l'*Entrepreneur* lui aurait dit qu'il était alors démobilisé du chantier vu la fin des travaux. L'*Entrepreneur* lui en aurait alors mentionné qu'il était maintenant impossible d'effectuer les travaux référencés, car il lui en aurait coûté beaucoup plus cher pour réaliser ces travaux de finition des murs du garage.
- [39] Je constate qu'il n'y a aucune preuve documentaire de quelque sorte que ce soit qui a été par la *Bénéficiaire* pour soutenir sa position. On notera cependant qu'elle réfère à ladite finition du garage dans les courriels datés du 8 et du 11 mai 2023 (respectivement Pièces B-08 et B-09).
- [40] Ces pièces fournies dans le cadre du processus de transmission écrite des positions / preuves demandées par l'*Arbitre* aux parties, ne contiennent essentiellement que des propos que je qualifie (l'arbitre) « d'argumentaires ».

Témoignage de l'Entrepreneur

- [41] En ce qui concerne la peinture du garage, il n'y a aucune preuve documentaire de quelque sorte que ce soit qui a été fournie par le représentant de l'*Entrepreneur* pour soutenir sa position. Lors de la visite, ce dernier a confirmé qu'il y avait bien eu une entente entre lui et la *Bénéficiaire* concernant la finition des joints et la peinture qui devaient s'effectuer pendant la construction de la résidence.
- [42] Il a mentionné également avoir tenté à plusieurs reprises d'effectuer les travaux, mais comme le garage servait d'entrepôt pour des biens de la *Bénéficiaire*, il n'a jamais pu effectuer lesdits travaux. Ce n'est qu'une fois l'ensemble des travaux terminés, que le garage a été vidé. Comme les travaux de construction étaient terminés et qu'il était démobilisé, il a alors avisé la *Bénéficiaire* que le montant entendu ne couvrait plus les coûts de réalisation et a alors avisé la *Bénéficiaire* qu'il n'effectuerait plus les travaux.

Témoignage du procureur de l'Administrateur.

- [43] Toujours en réponse aux procédures de soumission écrite de la preuve par les parties au dossier, le 11 mai 2023, Me Marc Baillargeon de la GCR a signifié par courriel aux parties que :

« L'Administrateur (GCR) maintient la décision rendue en date du 15 mars 2022 et n'a rien à ajouter aux représentations/commentaires de la Bénéficiaire ni à ceux de l'Entrepreneur ».

- [44] On notera cependant que dans la *Décision* de mars 2022, la conciliatrice de l'*Administrateur* a d'abord statué que le Point n° 2 consistait en des ***travaux de parachèvement du bâtiment***, statuant que les travaux supplémentaires faisaient partie intégrante du contrat entre les parties (caractères gras et italiques ajoutés par l'*Arbitre*).
- [45] Il est de plus mentionné dans l'analyse et de la décision du Point n° 2, qu'en raison de la nature des travaux de parachèvement, la *Bénéficiaire* n'eût pas dénoncé la situation dans les délais prescrits du paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des

bâtiments résidentiels neufs. Ces délais que l'*Administrateur* rappelle à la *Bénéficiaires* (délais de rigueur / de déchéance) mentionnent que la *Bénéficiaire* doit dénoncer par écrit à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* lors de la réception de la résidence, ou si la *Bénéficiaire* n'a pas encore emménagé, au maximum dans les trois jours qui suivent la réception du bâtiment. C'est donc basé sur une **dénonciation tardive** que l'*Administrateur* a rejeté la réclamation de la *Bénéficiaire*.

Point n° 05 : LUMINAIRE DE LA SALLE DE LAVAGE.

Témoignage de la *Bénéficiaire*

[46] La *Bénéficiaire* n'a présenté qu'une preuve testimoniale et littérale de sa position. Elle a mentionné avoir fait l'acquisition d'un luminaire (environ \$ 200.00)¹. Elle aurait laissé ledit luminaire en janvier 2021 dans la maison modèle en vue de son intégration en temps opportun lors de la construction de la salle de lavage de sa résidence. Elle allègue que ce serait à la demande du représentant de l'*Entrepreneur* qu'elle aurait laissé le luminaire dans la maison modèle en 2021.

[47] On note cependant qu'il n'y a aucune preuve qui a été déposée de quelque sorte que ce soit, à savoir que ledit luminaire a bel et bien été laissé dans la maison. Aucun témoignage n'a été entendu non plus, autre que celui de la *Bénéficiaire*, à l'effet que le luminaire ait été laissé à l'*Entrepreneur*. Aucune autre forme de preuve à cet effet n'a été soumise.

Témoignage de l'*Entrepreneur*

[48] À la suite des procédures de présentation de preuve(s) littérale(s) à soumettre par les parties, le seul commentaire reçu de la part du représentant de l'*Entrepreneur* par courriel le 11 mai 2023 en référence à ce Point n° 05, est présenté ci-après :

« Point # 5 juste vous informé que la cliente à convenu une échange entre le liminaire et réparation de coulis que l'entrepreneur à effectué le 27 avril » [sic].

Témoignage du procureur de l'*Administrateur*.

[49] Toujours en réponse aux procédures de soumission écrite de la preuve des parties, le 11 mai 2023, Me Marc Baillargeon de la GCR a signifié par courriel aux parties que :

« L'*Administrateur* (GCR) maintient la décision rendue en date du 15 mars 2022 et n'a rien à ajouter aux représentations/commentaires de la *Bénéficiaire* ni à ceux de l'*Entrepreneur* ».

[50] On notera cependant que dans la *Décision* de mars 2022, la conciliatrice de l'*Administrateur* a statué que le Point n° 5 satisfait les critères de la *malfaçon non apparente* au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

¹ Références aux Pièces B-03-A (IMG_5167.png) et B-03-B (IMG_51688.png) telles que transmises par courriel par la *Bénéficiaire* le 25 avril 2023.

- [51] L'*Administrateur* mentionne qu'en première année de couverture de la garantie, la *Bénéficiaire* a mentionné que l'*Entrepreneur* n'avait plus en sa possession le luminaire qu'elle avait commandé pour la salle de lavage et qu'elle avait entreposé dans la maison modèle qui servait aussi de bureau des ventes pour l'*Entrepreneur*.
- [52] Ce à quoi l'*Entrepreneur* rétorque qu'à son avis, il n'a jamais eu ce luminaire en sa possession. Bien qu'on se retrouve ici en présence d'une dispute commerciale, il est indiqué à la *Décision* de GCR que l'*Administrateur* est d'avis que cette situation ne relève pas de sa juridiction. L'*Administrateur* de conclure que la réclamation de la *Bénéficiaire* ne correspond pas aux exigences applicables à l'article 10 de la garantie.

PLAIDOIRIES

- [53] Étant donné le processus particulier mis en place par l'*Arbitre*, il n'y a pas eu de plaidoiries à proprement dit.

DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE

- [54] Pour ce présent Dossier d'arbitrage, il n'y a pas eu de demande de remboursement de frais d'expertise.

DEMANDE DE DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE

- [55] Il n'y a pas eu de débat sur le départage des frais d'arbitrage pour ce Dossier.

QUESTIONS EN LITIGE & ANALYSE

Rappel quant aux Points A, B, C

- [56] Rappelons la *Décision* de l'*Arbitre* en référence aux Points « A », « B » et « C » comme mentionné dans ce document. Comme les étapes administratives préalables n'ont pas été réalisées par la *Bénéficiaire*, l'*Arbitre* n'a pas compétence pour trancher lesdits Points portés en arbitrage par la *Bénéficiaire*.
- [57] Comme la *Bénéficiaire* a tout de même requis qu'il y ait une décision rendue dans cette Sentence arbitrale, l'*Arbitre* n'a d'autre choix que de rejeter lesdits Points. Ce rejet ne peut tenir compte du bien-fondé potentiel des 3 Points portés en arbitrage, car les conditions de recevabilité priment sur la nature de ces problématiques. Autrement dit, l'*Arbitre* ne peut tenir compte des arguments ou des circonstances propres de chacun des trois Points A, B et C et doit rejeter lesdits Points:

Point « A » : JOINTS ET COULIS DE CÉRAMIQUE DE LA CUISINE ;
Point « B » : JOINT OUVERT ENTRE MUR ET PLAFOND (SALLE MÉCANIQUE)
Point « C » : BUÉE DANS LE VERRE THERMOS DE LA FENÊTRE SDB ÉTAGE

Point n° 01 : JOINTS (comportant des fissures (+ VIS APPARENTES + COINS DE FER VISIBLES) ;

- [58] **La question principale** : Nous avons 2 éléments à traiter dans ce Point n° 1 en référence aux joints :
- Les joints comportant une *fissure mince* dont il est fait référence au Point n° 1 de la *Décision* de GCR (mars 2022)
 - Les joints de la surface horizontale de la retombée située au-dessus de l'îlot de cuisine.
- [59] Pour le Point a, (la situation des joints que la GCR qualifie de *comportement normal des matériaux, pour ne pas recevoir la demande de la Bénéficiaire*) : Dans sa *Décision* du 15 mars 2022, justifiant ainsi le rejet de la GCR dans un premier temps qualifie la problématique des joints de *malfaçon apparente* au sens du paragraphe 2 de l'Article 10 du Règlement.
- [60] Mais dans l'exposé de la conciliatrice, il est indiqué aux 2^e et 3^e paragraphes relatifs au Point n° 1 (Page 5/18 de la Pièce A-12), plus spécifiquement là où il est question uniquement des joints, on y mentionne effectivement que la situation des joints comportant de fines fissures s'apparente à un comportement normal des matériaux. De ce fait, je pourrais énoncer la question principale comme suit : *est-ce que ce critère de rejet basé sur cette présence de fines fissures est la bonne décision dans ce cadre précis ?*
- [61] Pour le Point b, (les joints de la surface horizontale de la retombée de gypse au-dessus de l'îlot de cuisine), on peut ainsi énoncer la question principale à déterminer : *si les prétentions de la Bénéficiaire à l'effet que cette situation avait bel et bien été présentée à la conciliatrice lors de sa visite sont avérées et si oui, si la situation de cette surface devrait-elle être couverte par le Plan de garantie ?*

ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 1.a

- [62] En ce qui concerne ce **Point n° 1.a** relatifs aux fissures entre 2 plaques de gypse, regardons ce que nous avons comme éléments disponibles pour fin d'analyse de cette réclamation de la *Bénéficiaire*. Dans sa preuve soumise, la *Bénéficiaire* n'a transmis que des preuves argumentaires. Aucune documentation technique ou scientifique. Rien qui puisse être considéré comme prépondérant dans le présent dossier.
- [63] Pour ce qui concerne spécifiquement ce Point 1.a, l'*Entrepreneur* lui non plus n'a pas soumis de preuve d'intérêt. Ce dernier s'est limité à mentionner lors de la visite qu'à son avis les joints avaient été réalisés selon les *règles de l'art* et qu'il était d'accord que les fissures minces étaient bien une exclusion nommée au Règlement du Plan de Garantie. Pour ce qui est de la GCR, cette dernière n'a soumis aucune autre preuve que celle déjà énoncée dans sa *Décision* de mars 2022 pour ce Point 1 (Pièce A-12).
- [64] Si on met de côté la portion de ce Point 1 qui a été reçue (relativement aux vis apparentes ainsi que les coins de fers visibles, portion qui n'est pas contestée), la conciliatrice ne réfère qu'aux « coins de gypse qui comportent des fissures ». Aucune mention de joints sur des surfaces planes n'est énoncée dans la *Décision*. Pour ce qui concerne les fissures, bien que cet aspect n'a pas fait l'objet d'un rejet clair dans cette *Décision*, il est cependant énoncé que :

L'administrateur est d'avis qu'il n'est pas anormal de voir apparaître de fines fissures au niveau des joints de gypse et que cela relève du comportement normal des matériaux.

Extrait de la Pièce A-12 (page 5/18) incluse dans le Cahier des Pièces (page 60/92)

- [65] Bien que ce ne soit pas mentionné à la *Décision*, je comprends que la conciliatrice réfère ici à l'Article 12, 2^e paragraphe du Règlement du Plan de garantie qui s'énonce comme suit :

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie:

- 1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

Extrait du Règlement du Plan de garantie, chapitre B-1.1, r.8 m.à.j. 1/01/2019

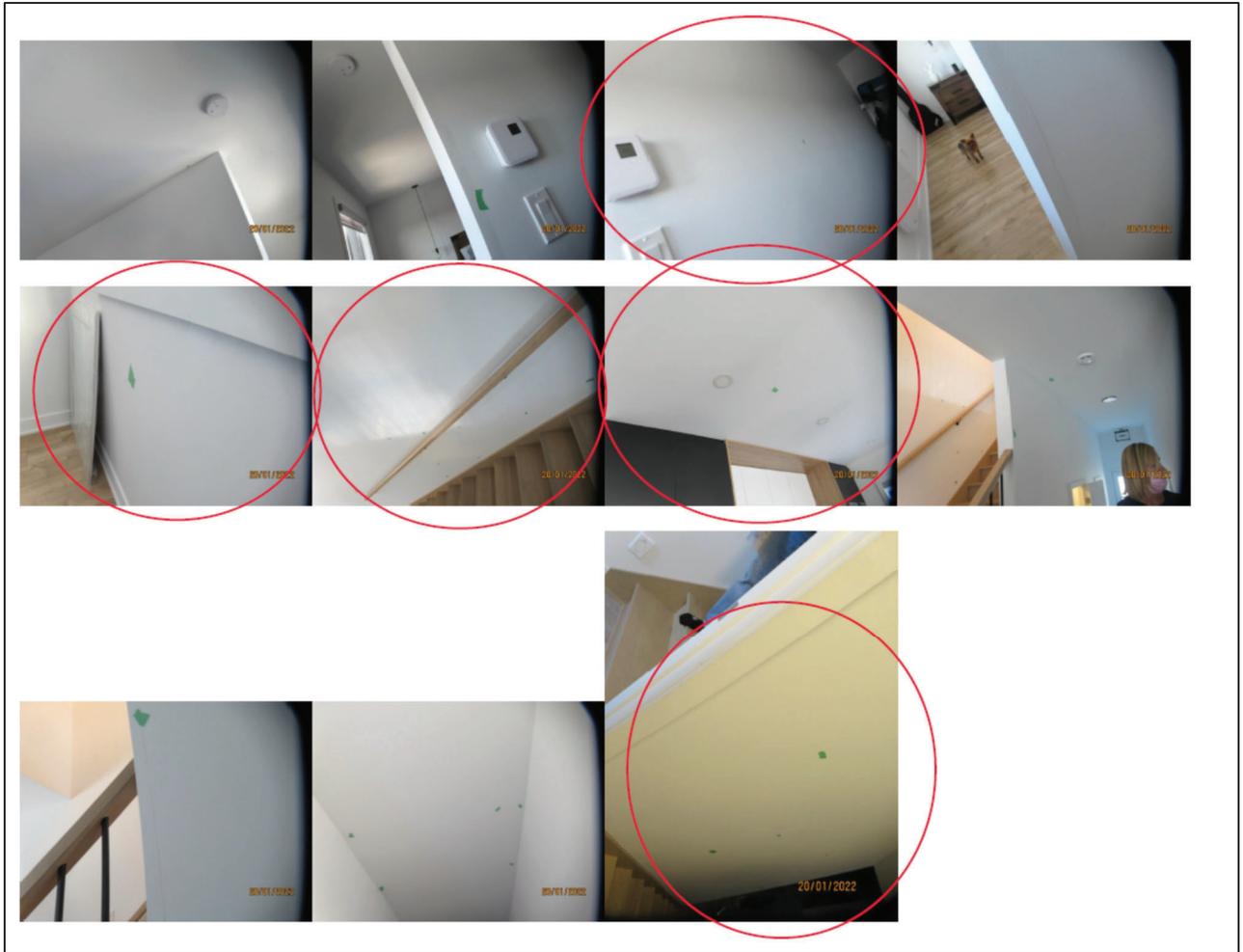
- [66] La conciliatrice Delage parle de « fines fissures » et les assimiles à mon avis à un *comportement normal des matériaux*.
- [67] J'ai moi-même pu constater lors de ma visite des lieux en mars 2023 que lesdites fissures à la rencontre de 2 plaques de gypse formant un coin intérieur, sont effectivement fines, très fines même. Donc sur ce point je suis en accord avec l'appréciation de la conciliatrice. Il n'y a rien laissant présager une fissure importante qui pourrait être le présage de problématiques potentielles du bâtiment sur ce Point précis. Je comprends la position de la *Bénéficiaire* que l'apparition de ces fissures ne soit pas souhaitable. Cependant, cette

dernière n'a pu fournir de preuve prépondérante qui me permettrait de renverser la position de l'*Administrateur*.

- [68] Comme la *Bénéficiaire* n'a su s'acquitter de son fardeau de la preuve pour soutenir ses prétentions, je rejette donc cette portion de la demande de la *Bénéficiaire* et confirme les conclusions de la conciliatrice de l'*Administrateur* concernant les fissures minces entre 2 plaques de gypse.

ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 1.b:

- [69] En ce qui concerne ce **Point n° 1.b** relatif à la piètre qualité de finition de la surface horizontale de la retombée de gypse située au-dessus de l'îlot de cuisine, regardons ce que nous avons comme éléments disponibles pour fin d'analyse de cette réclamation de la *Bénéficiaire*. Dans sa preuve soumise, la *Bénéficiaire* a fourni une photo du secteur référencé (voir en référence la Pièce B-05 à la page 6 des présentes).
- [70] Aucune documentation technique ou scientifique n'a été fournie. Elle mentionne que cette surface a été clairement été montrée à la conciliatrice et au représentant de l'*Entrepreneur* lors de la visite du 20 janvier 2022 (*Administrateur* et représentant de l'*Entrepreneur*).
- [71] Du côté de l'*Entrepreneur*, je note l'opposition du représentant de ce dernier à donner raison à la *Bénéficiaire* sur cette partie du Point 1. Chez l'*Administrateur*, aucune preuve additionnelle n'a été soumise pendant la période de soumission écrite demandée par l'*Arbitre* (en lieu et place d'un arbitrage standard en présentiel). Je constate de plus que dans la *Décision* de mars 2022 (Pièce A-12), il n'est référé à aucun endroit aux surfaces de joints autres qu'aux coins extérieurs ou intérieurs.
- [72] Si on se rapporte à la dénonciation et à la réclamation de la *Bénéficiaire* et même aux photos de la conciliatrice de l'*Administrateur*, il n'y avait pas que des coins (intérieurs et extérieurs) qui étaient référés :



Extrait de la page 6/19 de la Pièce A-12 en référence au Point n° 1

Tel que modifié par l'Arbitre où les photos encadrées représentent des joints de surfaces planes qui ne sont pas situés à la rencontre de 2 plaques de gypse (coins intérieurs ou extérieurs)

- [73] Or, je constate que ces surfaces « planes » ne sont pas abordées du tout dans le libellé de la *Décision* de l'*Administrateur*.
- [74] Lors de la visite de la résidence de l'*Arbitre* en présence des parties, lorsque la *Bénéficiaire* a présenté / montré cette portion de la retombée de l'îlot de cuisine, cette dernière a répété que cette surface sous la retombée de l'îlot avait été montrée aux parties lors de la visite de janvier 2022.
- [75] Lorsqu'interrogée au sujet de cette surface réclamée par la *Bénéficiaire*, la conciliatrice ne pouvait certifier si elle se souvenait ou non d'avoir vu cette surface. Cependant, lorsqu'interrogée spécifiquement à la qualité de ce qu'elle voyait en référence avec la qualité de finition des joints spécifiquement pour cette surface, Mme Delage mentionne qu'elle aurait probablement reçu la demande de la *Bénéficiaire*, la qualité de ce qui était visible près des rubans gommés verts (voir la photo à la page 6 des présentes) ne respectant pas les *règles de l'art*.

[76] Donc en considération des éléments qui suivent :

- La demande d'arbitrage de la *Bénéficiaire* (11/04/2022) : faisait référence aux « joint a réparer + vices » [sic] ;
- Dans l'analyse de la conciliatrice de GCR du Point n° 1, on constate qu'il y a des photos de surfaces « planes » là où il n'y a aucun joint entrant ou extrant ;
- Considérant que dans cette décision de mars 2022, nulle part il n'y ait fait référence aux surfaces planes de gypse ;
- Considérant le fait que la *Bénéficiaire* mentionne que la surface horizontale située sous la retombée au-dessus de l'îlot de la cuisine avait spécifiquement été montrée aux parties en janvier 2022 ;
- Considérant que la conciliatrice ne peut certifier ne pas avoir vu la surface référencée ;
- Considérant que la conciliatrice a mentionné lors de la visite en présence de l'*Arbitre* et des parties (mars 2023) que la finition de cette surface de gypse horizontale de la retombée de l'îlot ne rencontrait pas les *règles de l'art* et qu'elle aurait probablement reçu cette portion uniquement de la finition de gypse des surfaces planes ;

[77] Je considère donc que la demande d'arbitrage de la *Bénéficiaire* incluait de façon générale les joints (en général), les fissures de coin, les vis apparentes et les coins de fer apparents. Précédemment, les coins de fer et les vis apparentes ont été réglés / reçus par la *Décision* de la GCR. J'ai statué pour ce qui concerne des fissures fines là où 2 plaques de gypse se rencontrent (rejeté dans l'analyse du Point n° 1.a).

[78] Comme la conciliatrice a mentionné lors de notre visite de mars 2023 que cette surface au-dessus de l'îlot de la cuisine était la seule surface plane où la qualité des joints ne rencontrait pas les *règles de l'art*, je reçois alors la demande d'arbitrage de la *Bénéficiaire* spécifiquement pour cette partie des surfaces planes des panneaux de gypse.

[79] L'*Entrepreneur* devra donc reprendre la finition des joints de cette partie de la cuisine et refaire la peinture qui devra s'harmoniser avec les surfaces du secteur des travaux. La protection des autres surfaces et la protection de la poussière et le nettoyage final devront être réalisés pour ces travaux.

Point n° 02 : PEINTURE DU GARAGE.

[80] **La question principale** : En référence avec les travaux de finition du garage, la question principale de ce Point n° 2 pourrait s'énoncer de la sorte : Est-ce que le fait que la *Bénéficiaire* ait payé un supplément au contrat d'achat initial donne un caractère particulier à ces travaux au point où que le délai de dénonciation tardif ne soit plus l'aspect prépondérant des facteurs à considérer dans mon analyse ? Ou en d'autres mots, est-ce que l'on doit maintenir la *Décision* de la GCR ou au contraire la renverser ?

[81] La *Bénéficiaire* a mentionné avoir payé un supplément pour la finition des joints et la peinture du garage. Ce fait n'est pas contesté par le représentant de l'*Entrepreneur*. Je suis d'accord avec les commentaires entendus lors de la visite des lieux en mars 2023 : l'effet de l'ajout du supplément de la finition du garage (qui était exclu du contrat de vente standardisé), doit être en quelque sorte être vu comme faisant partie de « l'étendue de travail contractuel » au même titre que l'ensemble des autres travaux du contrat de vente initial.

- [82] La conciliatrice de l'*Administrateur* mentionne, dans sa *Décision* de mars 2022, avoir rejeté le Point n° 2 de la *Bénéficiaire* en raison de délai de dénonciation « tardif » de la non-exécution des travaux de finition du garage. Pour que la Garantie puisse s'opérer, il faut obligatoirement que la *Dénonciation* de la problématique soit faite à l'*Entrepreneur* ET à l'*Administrateur*. Pas uniquement à l'*Entrepreneur*.
- [83] Comme je donne raison à la conciliatrice de la GCR à l'effet que ces travaux non complétés au garage doivent être qualifiés de « parachèvement » des travaux (le fait d'exécuter l'ensemble des travaux), c'est donc en vertu de l'Article 10, 1^{er} paragraphe que doit s'évaluer ledit délai de dénonciation.
- [84] D'ailleurs le Règlement du Plan de garantie mentionne à la définition de *parachèvement des travaux* que tous les travaux prévus au contrat original et également les travaux supplémentaires convenus par écrit font partie intégrante de la définition du parachèvement. Donc la question des travaux supplémentaires se trouve ainsi couverte :

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

Extrait du Règlement du Plan de garantie des Maisons neuves (RBQ) – Art. 8, 3e par.

- [85] Je suis également en accord avec la conciliatrice, que cet Article 10,1 est le bon choix dans le cas présent, et ce tel que le libellé du Règlement ici reproduit en fait mention :

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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 oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux 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 préreception;

Extrait du Règlement du Plan de garantie des Maisons neuves (RBQ) – Art. 10, 1^{er} par.

- [86] Si on tient compte de la date d'émission du rapport d'inspection préreception en date du 17 décembre 2020 (date de la *Réception* du bâtiment) et que l'on compare cette date à la date où la *Bénéficiaire* a dénoncé la problématique de la finition du garage au 6 septembre 2021, on constate que le délai de dénonciation prescriptif déterminé à l'Article 10,1 (soit au maximum de 3 jours après la réception du bâtiment) est amplement dépassé.
- [87] Comme facteur prépondérant, je retiens également un extrait de l'inspection préreception qui a été réalisée le 17 décembre 2020. On constate à la dernière page dudit formulaire inclus à la Pièce A-3 du *Cahier des pièces* de l'*Administrateur*, qu'à la section 6. Garage, à l'item 6.2 (Revêtement mural et plafonds : gypse peint, béton, moulures et boiseries) que cet item est indiqué comme étant « vérifié ». Il n'y a aucune note dans l'espace réservé à cet effet. Je note également que le 17 décembre 2020, la *Bénéficiaire* a apposé sa signature en bas de page vis-à-vis la case avec la mention « RÉCEPTION – SANS RÉSERVE ».

INTÉRIEUR (SUITE)

NUMÉRO	ÉLÉMENT	VÉRIFIÉ	N/A	NOTES
6.1	Revêtement de sol : béton et drainage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.2	Revêtement mural et plafonds : gypse peint, béton, moulures et boiserie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.3	Portes d'accès : ferme porte, étanchéité, quincaillerie, finition et mécanisme d'inversion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.4	Systèmes électriques : éclairage, prises de courant, détecteur de fumée et système d'alarme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.5	Système de plomberie : robinet d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.6	Système de ventilation et de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Notes :

DÉCLARATION DE RÉCEPTION

En ce **17 décembre 20** [REDACTED], le ou les bénéficiaires déclarent que les travaux relatifs au bâtiment non déteru en copropriété divise ou à la partie privative d'un bâtiment déteru en copropriété divise sont terminés, sous réserve des éléments à corriger ou de menus travaux à compléter identifiés sur la présente liste, et qu'il est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné.

RÉCEPTION - SANS RÉSERVE²

RÉCEPTION - AVEC RÉSERVE
(voir Date convenue de fin des travaux ci-dessous)

Date de fin des travaux :
(applicable seulement s'il n'y a pas de travaux à parachever)

30 | 06 | 2021
JOUR | MOIS | ANNÉE

SIGNATURE DU BÉNÉFICIAIRE

SIGNATURE DU BÉNÉFICIAIRE

Extrait de la Pièce A-3 (Cahier des Pièces GCR), page 21/92.
(Rectangles rouges rajoutés par l'Arbitre)

- [88] Il n'y a rien qui a été soumis par la *Bénéficiaire* comme preuve contradictoire probante, qui aurait pu permettre d'invalider la *Décision* de l'*Administrateur*. Rien non plus n'a été retenu comme *moyen d'exception* potentiel en référence avec un comportement ou allégation de l'*Entrepreneur* qui aurait ainsi laissé croire à la *Bénéficiaire* que l'*Entrepreneur* s'engageait formellement à réaliser les travaux du garage.
- [89] À cet égard, je retiens de façon prépondérante que l'*Entrepreneur* a offert à la *Bénéficiaire* à plusieurs reprises et sur une longue période d'effectuer les travaux du garage. Cependant, comme la *Bénéficiaire* utilisait alors le garage comme entrepôt, il était impossible pour l'*Entrepreneur* de réaliser lesdits travaux de finition du garage.
- [90] Ce ne sera que plusieurs mois après la Réception du bâtiment que la *Bénéficiaire* a libéré le garage. L'*Entrepreneur* qui était à ce moment-là démobilisé du chantier, s'est opposé à la réalisation des travaux, étant donné que le coût de réalisation une fois démobilisé était de beaucoup supérieur et la *Bénéficiaire* ne voulait pas assumer ce surplus monétaire.
- [91] Pour répondre à ma question principale, le seul fait qu'il s'agisse de travaux supplémentaires payés en « extra » au prix de vente initial, ne confère pas aux travaux de finition du garage un caractère particulier. Ces travaux sont couverts dans la définition du Règlement du Plan de garantie référant au parachèvement des travaux.
- [92] Comme la *Bénéficiaire* n'a su s'acquitter de son fardeau de preuve, ni non plus de convaincre le Tribunal d'arbitrage que les événements pouvaient constituer une exception nommée au Règlement, par la présente je confirme la *Décision* de l'*Administrateur* en

référence à ce Point n° 2 – PEINTURE DU GARAGE, et rejette du même coup la demande de la *Bénéficiaire*.

- [93] Notons en terminant pour fin d'information que le fait que ces travaux « contractuels » ne soient pas exécutés est déplorable et la non-exécution ici, n'est nullement contestée. Cependant au niveau du Règlement, les conditions administratives d'application du plan de garantie sont claires et sans équivoque.
- [94] Le non-respect des délais de dénonciation (ici à l'*Administrateur*) a comme conséquence la fin de la couverture dudit Plan de garantie. On réfère à ceci un *délai de déchéance*. On ne peut considérer d'autres facteurs dans ce cas précis, que ceux énoncés dans le Règlement dudit Plan.

Point n° 05 : LUMINAIRE DE LA SALLE DE LAVAGE.

- [95] Question principale : En référence avec la « perte » du luminaire que la *Bénéficiaire* mentionne avoir remis à l'*Entrepreneur* pour fin d'installation dans la salle de lavage, la question principale de ce Point n° 5 de la *Décision* de GCR pourrait s'énoncer de la sorte : Est-ce que le Règlement du Plan de garantie couvre ce genre de situation ? Est-ce que la *Décision* de la conciliatrice était la bonne en référence à cette situation ?
- [96] Au soutien à sa position, la *Bénéficiaire* a fait parvenir aux parties des informations relativement à l'achat dudit luminaire chez Home Depot en date du 21 octobre 2020 (Réf. Pièces B-03 a & b). Elle mentionne avoir remis le luminaire à l'*Entrepreneur* dans la maison modèle (également utilisée comme bureau des ventes du projet immobilier). Cependant aucun document ne fait état de cette remise entre octobre 2020 et janvier 2021.
- [97] L'*Entrepreneur* mentionne ne jamais avoir eu le luminaire en sa possession. Aucune preuve contradictoire n'a été lue, vue ou entendue dans le cours du processus de l'arbitrage. Pour sa part, la conciliatrice de l'*Administrateur* mentionne dans le libellé de sa *Décision* de mars 2022 que le type d'événement réclamé par la *Bénéficiaire* pour le Point n° 5 ne rencontre aucun des articles de la mise en application de la garantie d'où le rejet de la réclamation de la *Bénéficiaire*.
- [98] Je suis d'accord avec la *Décision* de la conciliatrice de l'*Administrateur* relativement à ce Point n° 5. À mon avis, le plan de garantie ne couvre pas le genre d'événement à la base de la réclamation de la *Bénéficiaire*.
- [99] Donc de mentionner que rien ne permet la mise en application de la garantie, selon l'Article 10 du Règlement, doit être ici perçu comme l'élément probant. Je retiens également qu'aucune preuve transmise par la *Bénéficiaire* ne me permettrait d'en venir à une conclusion différente.
- [100] La perte du luminaire acheté par la *Bénéficiaire* est « déplorable ». Il faut simplement comprendre que le Plan de garantie ne couvre pas ce genre d'événement. Dans les circonstances et en réponse à ma question principale, la *Décision* de l'*Administrateur* doit être maintenue. Je rejette donc la demande d'arbitrage de la *Bénéficiaire* en relation au Point n° 5 – LUMINAIRE DE LA SALLE DE LAVAGE.

Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des frais d'arbitrage

[101] L'Article n° 123 du Règlement traite de la répartition des frais d'arbitrage :

123, 2^e paragraphe : *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.*

[102] Comme dans ce cas précis il y a eu gain de cause d'au moins un Point² porté à l'arbitrage par la *Bénéficiaire*, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'*Administrateur*.

Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de remboursement des frais d'expertise

[103] Dans ce Dossier, il n'y a pas de demande de remboursement des frais d'arbitrage.

DÉCISION

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° « A » – JOINTS ET COULIS DE CÉRAMIQUE DE LA CUISINE, l'*Arbitre* ayant décrété dans la présente Sentence, ne pas avoir compétence pour ce Point étant donné que les prérequis administratifs n'ont pas été réalisés par la *Bénéficiaire* en demande pour ce Dossier.

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° « B » - JOINT OUVERT ENTRE MUR ET PLAFOND (SALLE MÉCANIQUE), l'*Arbitre* ayant décrété dans la présente Sentence, ne pas avoir compétence pour ce Point étant donné que les prérequis administratifs n'ont pas été réalisés par la *Bénéficiaire* en demande pour ce Dossier.

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° « C » - BUÉE DANS LE VERRE THERMOS DE LA FENÊTRE SDB ÉTAGE, l'*Arbitre* ayant décrété dans la présente Sentence, ne pas avoir compétence pour ce Point étant donné que les prérequis administratifs n'ont pas été réalisés par la *Bénéficiaire* en demande pour ce Dossier.

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 01.a – JOINTS – FISSURES MINCES ENTRE 2 PLAQUES DE GYPSE et maintiens la *Décision* de l'*Administrateur* rendue en de mars 2022.

ACCUEILLE PARTIELLEMENT la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 01 – 01.b – JOINTS ET PEINTURE DE LA SURFACE HORIZONTALE DE LA RETOMBÉE SITUÉE AU-DESSUS DE L'ÎLOT DE LA CUISINE.

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 02 : PEINTURE DU GARAGE et maintiens la *Décision* de l'*Administrateur* rendue en mars 2022.

² Relativement au Point 1.b - Joints de la retombée au-dessus de l'îlot de la cuisine

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 05 : LUMINAIRE DE LA SALLE DE LAVAGE et maintiens la *Décision* de l'*Administrateur* rendue en mars 2022.

ORDONNE à l'*Entrepreneur* d'entreprendre les travaux mentionnés au Point 01.b (finition de la surface de gypse de la retombée située au-dessus de l'îlot dans la cuisine) dans les trois (3) mois suivant la transmission - réception de la présente Sentence arbitrale.

ORDONNE à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage, le tout avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter d'un délai de trente (30) jours suivant la date de la facture émise par l'organisme.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à Repentigny ce 20 décembre 2023.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD