

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
((L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3⁰ à 19.6⁰ et 38 et 192))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier no : Plan de Garantie : GCR : 175821-5575
GAMM : 2021-10-04
DOYLE : 1600-043

ENTRE :

Monsieur Francis Corbeil

(ci-après le « Bénéficiaire »)

Noveco Construction Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(ci-après « L'Administrateur »)

DEVANT L'ARBITRE : M. Jean Doyle B.A LL.L.

Pour le Bénéficiaire :

Monsieur Francis
Corbeil

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Keven Roux

Pour l'Administrateur :

Me Marc Baillargeon

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 20 décembre 2019;

A-2 Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 20 décembre 2019;

A-3 Avis de fin de travaux signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1^{er} décembre 2018;

A-4 Acte de vente signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 21 juillet 2020;

Dénonciation s et réclamations

A-5 Courriel de dénonciation envoyé par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur le 25 janvier 2021 auquel est joint :

- Le formulaire de dénonciation envoyé le 25 janvier 2021 ;

A-6 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 10 mai 2021 ;

A-7 Courriel de l'avis de 15 jours envoyé à l'Entrepreneur le 31 mai 2021 auquel sont joints :

- Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus à la présente);
- Le courriel de dénonciation déjà soumis en A-5;

A-8 Courriel d'ajout du Bénéficiaire à l'Entrepreneur daté du 30 juin 2021 auquel sont joints :

- .. Formulaire de dénonciation envoyé par le Bénéficiaire le 30 juin 2021 ;
- .. 12 photos;

A-9 Courriel d'ajout du Bénéficiaire à l'Entrepreneur daté du 1^{er} juillet 2021 auquel est joint :

- .. Formulaire de dénonciation envoyé par le Bénéficiaire le 1^{er} juillet 2021,

Correspondances

A-10 Échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur daté du 25 et 27 avril 2021 ;

A-11 Courriel du Bénéficiaire à l'Entrepreneur daté du 30 avril 2021 auquel est jointe :

- .. Une photo;

A-12 Échange de courriels entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'entrepreneur daté du 29 juin ainsi que du 7 et 8 juillet 2021 ;

Autre document pertinent

A-13 Formulaire d'inspection préreception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 16 juillet 2020;

Décisions et demandes d'arbitrage

A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 13 août 2021 et la preuve de réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 16 août 2021 ;

A-15 Courriel d'échec de la médiation envoyé par l'arbitre le 27 septembre 2021 ;

A-16 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 octobre 2021 auquel sont joints :

- .. La demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 4 octobre 2021 ;

„ La lettre de nomination de l’arbitre datée du 5 octobre 2021 ; „ La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-14;

A-17 Curriculum vitae de Benoit Pelletier.

PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

BI -ACOMPTE ET FRAIS
B2-CHOIX DES MATÉRIAUX
B3.PREMIER CONTRAT D'ACHAT
B4-DEUXIÈME CONTRAT SUR NOUVEAU TERRAIN
B5-CONTRAT PRELIMINAIRE ET + SUR 103 RUE YVES
B6-DOCUMENT DE GARANTIE PRESQUE FINAL
B7-PHOTOS 17 AVRIL 2020 ET 7 MAI 2020
B8-CÉDULE 103 RUE YVES
B9-DÉTAIL DES OPTIONS ET MODIFICATIONS 103 RUE YVES
BIO-COURRIEL ESTIMATION POUR LES JOINTS
BI 1-PHOTOS RELATIVES AU GYPSE
BI 2-PHOTOS SOUS-SOL ARKA, DAROH, PALMO, ZERMATT ET ZURIK
BI 3-SITE INTERNET HABITATIONS NOVECO
814-175821-6585 DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR - 7 OCTOBRE 2021
BI 5-LICENSE RBQ VALIDE (NOVECO)
BI 6-LICENSE RBQ VALIDE (MES ENTREPRENEURS)
BI 7-LICENSE RBQ NON VALIDE
BI 8-LES MENUISERIES ATYPIQUES (OLIVIER) BI 9-FORMULAIRE SUIVI DES TRAVAUX 175821-5575
B20%JOINTS RÉPARÉS

B21 -REPRÉSENTATIVITÉ 2019
B22-MAISON LIVRÉE SALE
B23.QUARTZ SALLE DE BAIN

LE MANDAT

1. Le soussigné a été désigné comme arbitre dans le présent litige par lettre du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) le 5 octobre 2021, suite à une demande de procéder à l'arbitrage de la part du Bénéficiaire M. Francis Corbeil, le 4 octobre 2021. Cette demande d'arbitrage faisait suite elle-même à une décision de l'Administrateur rendue le 13 août 2021.
 2. Le mandat du tribunal porte ainsi sur les points en litige mentionnés à la lettre de demande d'arbitrage du Bénéficiaire : 5, 9, 12, 13, 14, 15) 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24. Le point 25 sera peut-être ajouté, selon la décision de la deuxième dénonciation attendue sous peu.
-

LA PREUVE

Prémisse

Il est important, de statuer dès le départ, sur l'affirmation maintes fois inscrite dans les décisions de mes collègues arbitres que le Règlement sur le plan de garantie des

bâtiments résidentiels neufs, est inscrit dans la lignée des lois visant la protection du consommateur.

C'est d'ailleurs dans cet esprit que l'article 116 du Règlement est rédigé comme suit :

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

Il ne faut cependant pas négliger le respect obligatoire des dispositions strictes des articles relatifs aux délais stipulés au Règlement.

L'audience a débuté par une visite des lieux, requise par le bénéficiaire, avec le consentement des autres parties, le 9 mai 2022.

Point No 18 : Gypse de piètre qualité au sous-sol et au garage

Le Bénéficiaire souhaite commencer sa preuve par le point numéro 18 pour lequel il souhaite faire entendre un témoin ordinaire, M. Pascal Charrette, entrepreneur électricien.

M. Charrette témoigne à l'effet qu'il a, pendant ses travaux de sous-traitance, remarqué que les panneaux de placoplâtre, devant servir au rez-de-chaussée,

sont arrivés sur un camion, avec grue, puis déplacés avec soin, pour être déposés dans chaque pièce, appuyés à différents murs.

Par contre, lorsque ce fut le temps de la livraison des panneaux de placoplâtre devant servir à une installation au sous-sol et au garage, ceux-ci furent livrés par camionnette, en plusieurs voyages, et couchés, à plat, tant au sous-sol qu'au garage.

Le témoin a remarqué, lors de la livraison de ces panneaux destinés au sous-sol et au garage, qu'ils étaient sales et abimés à divers endroits.

Le Bénéficiaire souhaite, par conséquent, que des travaux correctifs soient apportés à ces panneaux, soit en les changeant, soit en les réparant, au besoin.

M. Corbeil allègue également que des traces de moisissures apparaissent sur certains panneaux, qu'il qualifie de seconde main. Il craint que, dans certains cas, de la moisissure n'apparaisse sur la face cachée de certains panneaux, pouvant ainsi mener à une prolifération de champignons à l'intérieur des murs.

Aucun témoin ordinaire ou expert n'est venu appuyer ses dires.

La visite des lieux a permis de constater que certaines taches sombres apparaissaient sur les surfaces visibles de certains des panneaux sans pour cela pouvoir déterminer s'il s'agit de moisissures.

Par ailleurs, quant aux bris apparaissant sur certains panneaux au sous-sol et au garage, l'Entrepreneur fait valoir, tel qu'il appert au « choix des matériaux » apparaissant à la page 46, des pièces du Bénéficiaire, en annexe au contrat préliminaire, que la section charpente indique quant au sous-sol : Non aménagé

L'installation des panneaux de placoplâtre au sous-sol, pourtant considéré « non aménagé », est obligatoire par réglementation, afin de protéger l'isolant sous-jacent.

Considérant ces déficiences dans la preuve, le tribunal n'a aucun moyen de conclure à l'effet que les moisissures affectent effectivement les panneaux de placoplâtre positionnés au sous-sol et au garage, et ne peut, par conséquent, accorder, sur cette base, quelque correction que ce soit.

Point No. 5 : Béton apparent—fenêtres du sous-sol

Le même constat doit s'appliquer au point numéro 5.

Le sous-sol est « non-aménagé »

Le béton apparent fut camouflé par l'Entrepreneur par l'application d'une mousse isolante à l'uréthane qui est maintenant visible au pourtour de chacune des fenêtres du sous-sol.

Ce surplus de mousse, figée, peut être aisément découpé pour faire place à la finition éventuelle de chacune des fenêtres.

Pour le même motif que ci-haut mentionné, le sous-sol n'étant « pas aménagé », l'Entrepreneur ne sera pas obligé d'apporter ce correctif.

Sur ces deux points no 5 et 18 le tribunal rejettera la demande d'arbitrage.

Point no 13 : agencement des clefs aux portes

Le Bénéficiaire dit avoir souhaité et manifesté, avant la construction de la maison, ne vouloir qu'une seule clef pour la porte principale avant et la porte arrière du garage, donnant sur le jardin.

Or, chacune des portes doit être actionnée par une clef différente,

L'administrateur de la garantie fait valoir, avec raison, que ce détail ne fait pas l'objet du contrat de garantie car il ne s'agit d'aucun des points mentionnés au point mentionné au paragraphe 10 du Règlement soit, le parachèvement des travaux, la réparation des vices et malfaçon apparent, la réparation des malfaçons existantes et non apparente, vices cachés, ou vice de conception, construction et réalisation.

Les clefs sont fonctionnelles et, s'il s'agissait là d'une déficience ou d'un défaut, il était visible au moment de l'inspection préreception, alors qu'il aurait dû être dénoncé dans les trois jours suivants la réception puisque apparent.

Point no 14— moustiquaire de la porte fenêtre coulissante manquant.

Ce point a été corrigé.

Points no 20 et 21 — vis apparentes au mur de la descente d'escalier et du garde-robe walk-in

Les deux points, similaires, seront traités simultanément.

Il est aisé de constater, lors de la visite des lieux, que de nombreuses têtes de vis sont apparentes aux murs de descente de l'escalier.

L'administrateur de la Garantie a rejeté cette demande de correction sur la base qu'il s'agit d'une situation qui est attribuable au comportement normal des matériaux lors du séchage.

L'Administrateur de la garantie dans sa décision mentionne, qu'au Règlement, l'article 12 stipule:

« 12, sont exclus de la garantie :

20 Les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, tel les fissures et les rétrécissements. »

Les têtes de vis sont apparentes dans deux sections circonscrites, de la descente d'escalier. Partout ailleurs, dans la résidence, une telle déficience n'apparaît pas.

L'administrateur n'étant pas apte à donner au tribunal une explication pour cette apparence des têtes de vis, à cet endroit précis, qui serait due au comportement des matériaux, force est de conclure que l'ouvrier qui a procédé à la fixation des panneaux dans cette section du mur de l'escalier, a omis d'enfoncer les vis suffisamment. De là, la problématique actuelle qui devra être corrigée.

Ces deux points ayant été dénoncés à l'Administrateur dans un délai raisonnable. Ils seront alloués au Bénéficiaire.

Point no 15—Équerrage déficient des comptoirs de cuisine.

Lors de la visite des lieux, le bénéficiaire a démontré, clairement, que le comptoir de quartz, sur les modules d'armoires, au côté gauche de la

cuisinière, n'avaient pas la même dimension, à l'extrémité gauche, qu'à l'extrémité droite, près de la cuisinière

D'autre part, lorsqu'on regarde au plancher, on peut percevoir aisément que le comptoir ne suit pas la ligne des carreaux de céramique au plancher, un écart est plus important à l'extrémité gauche qu'à l'extrémité droite, près de la cuisinière. Cela était évident.

Il est clair que ce comptoir a été soit mal fabriqué, soit mal installé, soit que le mur derrière n'est pas à l'équerre.

Le Bénéficiaire cite un extrait pertinent d'une décision de Me Robert Masson, du 29 juin 2006, dans Anne-Marie Cordeiro et José Carlos Cabral c. Construction Simon Cousineau Inc. et fa Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Soreconi no 060305001 et GMN no 090474

[73] Il en va cependant autrement des 3 autres points qui sont :

- 2 : Mur de cuisine légèrement bombé derrière le comptoir.
- 6 : Armoire de la cuisine non parallèle au plancher de céramique.
- 8 : Mur de salle de bain légèrement bombé

[74] Tous trois ont trait à l'installation des systèmes intérieurs, à l'installation du gypse. Si cela apparaît évident des points numéros 2 et 8, c'est l'appellation du point numéro 6 qui est trompeuse. Les points 2 et 6 signalent des dépressions dans les murs de gypse. Des dépressions inacceptables Des dépressions telles qu'en voulant appuyer contre le mur le comptoir de cuisine et une armoire, il a fallu les forcer. Résultat. On a l'impression que le plancher de cuisine en carreaux de céramique est posé maladroitement et qu'il n'est pas d'équerre. Mais le désalignement du comptoir de cuisine

et de l'armoire au droit du plancher de céramique n'est que la manifestation apparente de défauts plus graves qu'on a voulu amenuiser.

[75] L'entrepreneur a réparé l'écart causé par la dépression dans le mur de gypse entre le mur et le comptoir de cuisine, noté au point numéro 2 du rapport de l'inspecteur, en comblant l'écart. L'inspecteur a noté la correction et s'en est déclaré satisfait. Les bénéficiaires ne sont pas satisfaits de la correction exécutée. Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'une réparation comme celle faite demeure inacceptable pour un endroit aussi passant et en vue que celui-ci et est d'opinion que ce n'est pas l'écart qui doit être bouché. C'est le mur qui doit être réparé.

[76] Quant à la dépression derrière l'armoire, elle passe inaperçue alors qu'on a forcé l'armoire à suivre la courbure du mur de gypse à un point tel que le dos de cette armoire est complètement ouvert. Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que ce n'est pas uniquement l'armoire qui doit être réparé. Le mur aussi doit l'être.

[78] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les décisions de l'inspecteur de ne pas considérer les points 2, 6 et 8 de son rapport d'inspection daté du 13 février 2006 sont erronées.

[79] En conséquence, le Tribunal d'arbitrage modifie ces trois décisions de l'inspecteur, en les regroupant, pour qu'elles se lisent : « L'entrepreneur doit défaire les parties des murs de gypse défectueux derrière le comptoir de cuisine, derrière l'armoire de cuisine et derrière la porte de la salle de bain, après avoir enlevé l'ameublement de cuisine afin d'assurer que les parties défectueuses soient complètement dégagées; il doit réparer ou remplacer les colombages défectueux occasionnant les dépressions ou bombements aux murs, refaire les parties de murs détruits et refaire

au complet les joints de plâtre là où les réparations ont été effectuées en prenant soin de ne pas bomber les murs lors de ces travaux de correction. L'entrepreneur doit appliquer une couche de peinture d'apprêt et 2 couches de peinture sur ces murs en prenant soin d'apparier la couleur de la peinture à celle déjà posée à défaut de quoi, il doit repeindre la pièce au complet

L'entrepreneur doit aussi réparer l'armoire endommagée. L'entrepreneur doit exécuter tous les travaux nécessaires selon les règles de l'art et s'assurer de faire le moins de poussière possible tout en contenant la poussière inévitable pour ce genre de travaux.

»

En contre-interrogatoire de l'avocat de l'Administrateur, le Bénéficiaire admet que le comptoir est parfaitement fonctionnel et sert aux fins auxquelles il est destiné.

Cette déficience, bien que désagréable, était apparente au moment de l'inspection pré-réception et de la prise de possession de la maison.

Considérant que le Règlement est très clair, à l'article 10 no 2:

« La garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir la réparation des vices et malfaçon apparent visé à l'article 21 11 du Code Civil et dénoncé par écrit, au moment de la réception ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception.

Dans les circonstances, tel que préalablement constaté et discuté, cette déficience esthétique était apparente au moment de la réception du bâtiment et la demande d'arbitrage devra être rejetée sur ce point.

Point no 9 : Joints apparents au mur de l'escalier :

Quant à l'apparence de la réparation d'un joint dans l'escalier il semble plutôt être dû à la couche de peinture appliquée après ta réparation, plus qu'à la réparation elle-même. Ce point sera rejeté. »

Point no 24 — Ondulation au plancher près de l'entrée de la salle de bain.

Lors de sa visite des lieux, le 29 juin 2021, Monsieur Benoît Pelletier, inspecteur conciliateur pour l'Administrateur de la garantie décrit ceci :

Page 34 sur 56 de la décision

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 24 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.

Antérieurement à cette affirmation de la part de M. Pelletier, il mentionnait qu'au moment de sa visite le bénéficiaire lui a dénoncé ce qui suit :

« Observé le 29 juin 2021, le plancher de bois devant l'entrée de la salle de bain présente une bosse surélevant le plancher de bois dont résulte une inclinaison anormale sur la largeur de la porte. »

Par ailleurs, plus bas, M. Pelletier mentionne que l'Entrepreneur a accepté que ce point fasse partie de sa décision du 13 août 2021, bien qu'il n'y ait pas eu de dénonciation ni réclamation produite antérieurement soit les 25 janvier 2021 et 14 mai 2021 sur ce point.

Lors de notre visite des lieux en compagnie de tous les intervenants au dossier, il nous a été permis de constater le ballonnement, le craquement et le mouvement du revêtement de plancher lorsqu'on y posait le pied. De plus, il nous a été donné d'apprécier que le niveau du revêtement de plancher de l'espace commun près du seuil de porte de la salle de bain avait un écart évident à l'œil nu, de l'extrémité gauche vers la droite alors qu'il y avait, évidemment, une différence certaine entre

le plancher et la face supérieure du seuil de porte à gauche alors qu'il est à égalité ou presque à l'extrémité droite de la face supérieure du seuil de porte à droite.

L'Entrepreneur et le conciliateur ont pris certaines mesures qui, pour eux, démontrent que l'écart de niveau est à l'intérieur des tolérances du marché.

Bien que conscient de telles tolérances, tous pouvaient constater les différents éléments de malfaçons décrits ci-haut. Le tribunal ne peut conclure que cette situation est tolérable.

Considérant que le Bénéficiaire n'a pas constaté cette déficience dans les trois jours après la prise de possession et que la seule preuve offerte au Tribunal est que l'observation d'une telle bosse est due à l'apparition d'un craquement au plancher, dans cette zone de la maison, le Tribunal n'a d'autre alternative que de conclure que cette malfaçon n'était pas visible au moment de la prise de possession de l'unité d'habitation mais qu'elle s'est révélée plus tard soit, selon toute vraisemblance, en juin 2021.

Par conséquent, cette malfaçon tient de la malfaçon non apparente et répond ainsi au critère de l'article 10, 3^e paragraphe du Règlement qui stipule que

« 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 : «30 la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception visée aux articles 2113 et 2120 du CC. et dénoncées par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; »

Compte tenu que la preuve au dossier révèle que ce point numéro 24-ondulation dans le plancher à l'entrée de la salle de bain, n'a été constatée qu'après les trois jours de la réception de la maison mais dans l'année qui a suivi ladite réception de ta maison, le tribunal conclut que la prépondérance de la preuve est à l'avantage de la prétention du Bénéficiaire et, en conséquence, la décision de l'administrateur de la garantie sera annulée et la demande du Bénéficiaire, quant au point 24, sera accueillie. L'Entrepreneur devra faire les travaux correctifs conséquents.

Point no 22 — fixation du carrelage céramique dans la salle de bain

La décision de l'Administrateur sur ce point apparaît en page 30 comme suit :

Au moment de notre visite, le Bénéficiaire n'a pas été en mesure de nous faire observer la situation. De plus nous n'avons observé aucun désordre au niveau des joints de coulis et l'absence de son vide sous le carrelage céramique, ce qui laisse présumer que la situation est maintenant réglée.

Puisqu'il n'a pas constaté de malfaçon, l'inspecteur de l'Administrateur a rejeté ce point.

Cependant, lors de notre visite des lieux, il a été aisé de constater qu'effectivement un ou deux carrelages dans le coin de la douche et du mur extérieur de la maison, soit l'endroit le plus isolé de la porte d'entrée de la salle de bain était effectivement décollé et pouvait être déplacé aisément.

3

Sans nécessité de plus d'observation, le Tribunal conclut que le Bénéficiaire a raison sur ce point et sa demande est accueillie.

Point no 12 : fissure au mur de gypse se au-dessus de la porte fenêtre coulissante

L'Administrateur de la garantie a statué comme suit à la page 18 sur 56 de sa décision :

- Au moment de notre visite, le Bénéficiaire a dénoncé ce qui suit :
- .. Observé le 26 juin 2021, au mur au-dessus de la porte patio, une fente verticale partant de la moulure vers le plafond;
 - .. L'Entrepreneur a accepté que nous statuions sur ce point et nous a transmis ses intentions à son égard dans un courriel reçu le 8 juillet dernier.

- .. Au moment de notre visite, nous avons été en mesure d'observer la situation;
- .. L'Administrateur est d'avis que la situation revêt des caractéristiques de la malfaçon non apparente et par conséquent l'Entrepreneur devra effectuer des vérifications et travaux et correctifs requis dans le respect des normes et des règles de l'art. »

Lors de notre visite des lieux le 9 mai 2022, le Bénéficiaire a manifesté qu'il était insatisfait des travaux correctifs apportés par l'Entrepreneur suite à son acceptation de ce faire, mais la fissure s'avère si minime, qu'il faut semble-t-il s'en approcher à l'aide d'un petit escabeau pour y avoir accès de tout près.

Le tribunal ne considère pas que l'Entrepreneur doive refaire une correction à cet endroit et rejette la demande du Bénéficiaire sur ce point.

Point no 16 - finition au pourtour des fixations à la main courante

Point no 17 — ioint apparent au muret de l'entrée

La décision de l'Administrateur de la garantie, quant à ces deux points, traités ici simultanément, est à l'effet que la dénonciation d'une déficience aurait dû être faite au moment de la prise de possession ou plus tard dans les trois jours qui ont suivi la réception du bâtiment, tel que stipulé au paragraphe 10, 2° du Règlement. Ce qui n'a pas été fait

La demande d'arbitrage sur ces points est rejetée.

Point no 23 - coulisses de peinture dans la garde-robe walk in.

S'il est aisé de constater la déficience sur ce point. Cependant cette malfaçon était visible à la prise de possession et le délai de trois (3) jours pour dénoncer cette malfaçon a été expiré avant qu'une telle dénonciation soit portée à la connaissance de l'Administrateur de la Garantie.

Sur ce point, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sera rejetée.

Point no 25 : fissures aux murs de fondation

Le Bénéficiaire a laissé tomber ce point lors de la visite des lieux reconnaissant ainsi la décision de l'Administrateur qui sera ainsi maintenue.

CONCLUSION ET DÉCISION

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande d'arbitrage et MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant aux points: 5-9-12-13-15-16-17-18-23.

ACCUEILLE la demande d'arbitrage et REJETTE les conclusions de la décision de l'Administrateur quant aux points : 20-21-22 et 24;

CONDAMNE l'Entrepreneur à procéder aux travaux correctifs relatifs aux points 20-21-22 et 24, au plus tard le 31 août 2022. A défaut par l'Entrepreneur de se conformer à l'ordonnance d'effectuer tous les travaux correctifs dans le délai imparti, ORDONNE à l'Administrateur d'y procéder au plus tard le 31 octobre 2022;

Les points no 14 et 25 ont été soit corrigés, soit retirés de l'arbitrage, il n'y a par conséquent, aucune conclusion à leur sujet.

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à payer les entiers frais d'arbitrage, conformément à l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

LE TOUT selon les termes de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs.

BOISBRIAND, le 29 mai 2022

Jean Doyle, B.A, LL.L
Arbitre

600-043-2021-10*04-GAMM