

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Joliette

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

N° dossier Garantie : **193774-9111**
N° dossier GAMM : **2023-03-30**

Entre
9291-5578 QUÉBEC INC. (ACCÈS HABITATION)

Entrepreneur

Et
**MARIAH TREMBLAY
CÉDRIC CLAVEAU**

Bénéficiaires

Et
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour l'entrepreneur :	Frédéric Gagné (président ¹)
Pour les bénéficiaires :	Mariah Tremblay (la Bénéficiaire)

¹ Pièce A-7.

Cédric Claveau (le Bénéficiaire)

Pour l'administrateur : M^e Nancy Nantel (absente)

Date d'audience : 4 juillet 2023

Lieu d'audience : [...] Saint-Calixte (Québec) [...]

Date de la décision : 14 juillet 2023

Identification complète des parties
(ci-après et ensemble les « Parties »)

Entrepreneur : **9291-5578 Québec inc.²**
109-951, chemin du Lac-Écho
Prévost (Québec) J0R 1T0

Bénéficiaires : **Mariah Tremblay**
Cédric Claveau
[...]
Saint-Calixte (Québec) [...]

Administrateur : **Garantie de construction Résidentielle (GCR)**
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et son procureur :

M^e Nancy Nantel
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

² Pièce A-7.

Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 3 avril 2023³. La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

Chronologie

[2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

26 août 2021	« <i>Contrat préliminaire</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, incluant les annexes A « <i>inclusions/exclusions/modification</i> », B « <i>liste des matériaux standards</i> » et C « <i>système de traitement d'eau</i> » ⁴ (ci-après le « Contrat préliminaire »);
20 septembre 2021	« <i>Formulaire d'inspection pré-réception</i> » comportant une déclaration de réception « <i>avec réserve</i> » en date du 20 septembre 2021 et une date convenue de fin des travaux au 20 mars 2022 ⁵ (ci-après la « Réception »);
12 novembre 2021	Avis de fin des travaux ⁶ (ci-après la « Fin des travaux »);
22 septembre 2022	« <i>Contrat de garantie Bâtiments non détenus en copropriété divisée</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁷ (ci-après le « Contrat de garantie »);
22 septembre 2022	Courriel de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et l'Administrateur comportant en annexe un « <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » ⁸ ;
26 octobre 2022	« <i>Formulaire de réclamation</i> » signé par les Bénéficiaires ⁹ ;
28 octobre 2022	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires ¹⁰ ;
7 décembre 2022	Visite des lieux par l'Administrateur ¹¹ ;
16 mars 2023	Décision de l'Administrateur ¹² ;

³ Pièce A-9.

⁴ Pièce A-1.

⁵ Pièces A-3 et A-8, annexe III.

⁶ Pièce A-8, annexe IV.

⁷ Pièce A-2.

⁸ Pièces A-4 et A-8, annexe II.

⁹ Pièce A-5.

¹⁰ Pièce A-6.

¹¹ Pièce A-8.

¹² Pièce A-8.

29 mars 2023	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ¹³ ;
29 mars 2023	Réception de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur par le GAMM ¹⁴ ;
3 avril 2023	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM ¹⁵ ;
3 avril 2023	Nomination de l'Arbitre ¹⁶ ;
3 avril 2023	Réception de la décision du 16 mars 2023 de l'Administrateur par l'Arbitre ¹⁷ ;
17 mai 2023	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties;
17 mai 2023	Demande de disponibilités pour une conférence de gestion aux Parties et procureur par l'Arbitre;
20 juin 2023	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence de toutes les Parties ou procureur;
20 juin 2023	Envoi par courriel du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre à toutes les Parties;
4 juillet 2023	Visite des lieux par l'Arbitre, à la demande des Parties;
4 juillet 2023	Journée d'audience présidée par l'Arbitre.

Décision et points soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage du 29 mars 2023, de la part de l'Entrepreneur¹⁸, à l'égard d'une décision de l'Administrateur du 16 mars 2023 (ci-après la « **Décision** »)¹⁹. La Décision a été rendue par le conciliateur, Benoît Pelletier (ci-après le « **Conciliateur** »)²⁰.
- [4] La Décision répond à une réclamation des Bénéficiaires du 26 octobre 2022 (ci-après la « **Réclamation** »)²¹. Après la réception de la Réclamation, l'Administrateur a procédé à une rencontre de conciliation²² le 7 décembre 2022, à l'issue de laquelle la Décision a été rendue²³.

¹³ Pièce A-9.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Pièce A-8.

²⁰ Pièce A-11.

²¹ Pièce A-5.

²² Pièce A-8.

²³ Ibid.

[5] Il y a trois (3) points en arbitrage à la demande de l'Entrepreneur²⁴. Ces trois (3) points correspondent à tous ceux « reconnus » et « garantis » aux termes de la Décision. Ils sont les suivants, tels que numérotés et intitulés aux termes de la Décision²⁵ :

1. « Accumulation d'eau murs de fondation arrière et latéraux »;
2. « Planéité et délaminage du plancher flottant »;
3. « Gondolement comptoir de la cuisine ».

Pièces

[6] Le 17 mai 2023, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-11.

[7] La liste de celles-ci se lit comme suit :

- A-1 Contrat préliminaire et annexes signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 26 août 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 22 septembre 2022;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 septembre 2021;
- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 22 septembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 22 septembre 2022;
- A-5 Formulaire de réclamation signé le 26 octobre 2022;
- A-6 Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 28 octobre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 22 septembre 2022 (voir A-4);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 16 mars 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 avril 2023, incluant :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 29 mars 2023;
 - Décision de l'Administrateur datée du 16 mars 2023 (voir A-8);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 3 avril 2023;
- A-10 Courriel du 24 avril 2023 du Centre d'Arbitrage confirmant le paiement de la provision pour frais;
- A-11 Curriculum vitae du conciliateur Benoit Pelletier.

²⁴ Pièce A-9.

²⁵ Pièce A-8.

- [8] Les pièces A ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience²⁶.
- [9] Le 29 juin 2023, l'Entrepreneur a produit la pièce E-1, soit une vidéo prise par Patrick Tremblay le 16 septembre 2022.
- [10] Par courriel du 26 juin 2023, les Bénéficiaires se sont opposés à la production de cette pièce au motif que la vidéo « *a été prise à (leur) insu, à (leur) domicile et sans aucun consentement de (leur) part (...). Il s'agit d'un terrain privé (...)* (ils n'ont) *pas été mis au courant de (la) venue* » de Patrick Tremblay.
- [11] De son côté et lors de l'audition, l'Entrepreneur expose avoir avisé les Bénéficiaires de la venue de Patrick Tremblay.
- [12] Au soutien de cette affirmation, l'Entrepreneur a produit la pièce E-2, qui est un échange de courriels ou messages textes (téléphone cellulaire) datés des 14, 16, 19 et 21 septembre 2022. Certains ont trait à la visite du terrain par un représentant de l'Entrepreneur.
- [13] L'article 2858 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») prévoit ce qui suit :
- « Le tribunal doit, même d'office, rejeter tout élément de preuve obtenu dans des conditions qui portent atteinte aux droits et libertés fondamentaux et dont l'utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice.
- Il n'est pas tenu compte de ce dernier critère lorsqu'il s'agit d'une violation du droit au respect du secret professionnel.* » (Nos soulignés)
- [14] Le premier alinéa de cette disposition doit être appliqué avec réserve.²⁷ La recherche de la vérité – indispensable à une saine administration de la justice – fait en sorte qu'on exclut assez rarement une preuve obtenue dans des circonstances violant les droits fondamentaux d'un individu²⁸.
- [15] Ici, la vidéo prise permet d'avoir un aperçu du terrain adjacent au Bâtiment à la date de la prise de la vidéo. Lors de l'audition, l'Entrepreneur ajoute et qualifie cette pièce de « pièce maîtresse ».

²⁶ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision du 20 juin 2023.

²⁷ *Centre de services scolaires de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)*, [2021 QCCA 1095](#), par. 48 et ss.; *Droit de la famille - 212034*, [2021 QCCS 4482](#), par. 11 et ss.

²⁸ *J.M. c. Hôpital Jean-Talon du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS) du Nord-de-l'Île-de-Montréal*, [2018 QCCA 378](#), par. 112.

[16] Dans ces circonstances et forts de ces éléments, les Bénéficiaires indiquent finalement et lors de l'audition retirer leur objection.

[17] Plus tard et par courriel du 4 juillet 2023, à 13 h 52, l'Entrepreneur envoie de la documentation additionnelle. Il s'agit de la Réception (déjà communiquée), de courriels de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires, en date des 20 octobre et 20 décembre 2021, et d'une lettre émise par l'Administrateur confirmant l'enregistrement du Bâtiment auprès de la GCR, en date du 24 février 2021.

[18] La liste des pièces de l'Entrepreneur est ainsi la suivante :

- E-1 Vidéo prise par Patrick Tremblay le 16 septembre 2022;
- E-2 Échange de courriels ou messages textes (téléphone cellulaire) entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, datés des 14, 16, 19 et 21 septembre 2022;
- E-3 Courriels de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires en date des 20 octobre et 20 décembre 2021;
- E-4 Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur (confirmation d'enregistrement auprès de la GCR), datée du 24 février 2021.

[19] De leur côté, les Bénéficiaires produisent trois pièces, savoir les suivantes :

- B-1 Photo prise par Cédric Claveau (le Bénéficiaire), le ou vers le 30 mars 2022, à l'arrière du Bâtiment;
- B-2 Échange de messages textes (téléphone cellulaire), datés du ou vers le 23 août 2022, entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.
- B-3 Photo prise par Mariah Tremblay (la Bénéficiaire), le ou vers le mois de juin 2023.

Bâtiment

[20] L'objet du litige est une maison unifamiliale sise au [...], à Saint-Calixte (ci-après le « **Bâtiment** »).

Règlement

[21] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[22] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)²⁹.

²⁹ Règlement, art. 1^{er}, « Bâtiment ».

- [23] Le Règlement est d'ordre public³⁰. « *Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires* »³¹. (Nos soulignés)
- [24] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 18 du Règlement, à savoir :

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

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas

³⁰ SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., [2020 QCCA 509](#), par. 13; Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc., [2011 QCCA 56](#), par. 13; Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

³¹ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé) ». (Nos soulignés)

- [25] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par l'Administrateur, qu'elle émane du Bénéficiaire ou, comme dans le présent cas, de l'Entrepreneur.
- [26] Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel.
- [27] Les articles 19 et suivants, puis 116 du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

« 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence

sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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.

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

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

Documents contractuels

[28] Le premier document contractuel conclu entre les parties est le Contrat préliminaire, signé en date du 26 août 2021³².

[29] Ses annexes restreignent la portée des travaux extérieurs. En sont exclus, le « paysagement »³³ ou « terrassement »³⁴ et les « gouttières »³⁵.

³² Pièce A-1.

³³ Pièce A-1, annexe A, « exclusions/modifications ».

³⁴ Pièce A-1, annexe B, « structure et extérieur ».

³⁵ Pièce A-1, annexe A, « exclusions/modifications ».

- [30] En revanche, est incluse dans les travaux convenus et garantis, la prestation libellée de la manière suivante : « *terrain nivelé au pourtour de la maison afin d'empêcher l'eau de s'écouler vers les fondations* »³⁶.
- [31] Quant aux travaux intérieurs, sont également incluses les prestations libellées comme suit :
- « *comptoir pré-moulé en plaqué / comptoir moulé de 36 pouces* »³⁷;
- « *bois flottant 12 mm de qualité supérieure* » dans la salle à dîner et le salon et dans les chambres³⁸.
- [32] Quant au Contrat de garantie³⁹, le Tribunal se doit de constater qu'il a été signé le 22 septembre 2022, soit postérieurement à la Réception (20 septembre 2021)⁴⁰, elle-même antérieure à la Fin des travaux (12 novembre 2021)⁴¹.
- [33] Le Tribunal s'est d'ailleurs exprimé à l'égard de ce constat auprès des Parties présentes lors de l'audition. C'est à la suite des commentaires du Tribunal que l'Entrepreneur a communiqué ses pièces E-3 et E-4.
- [34] Plus souvent qu'autrement, le contrat préliminaire est conclu le même jour que le contrat de garantie.
- [35] Ici, il s'est écoulé près de 13 mois entre les deux.
- [36] Les pièces E-3 et E-4 ne fournissent aucune explication pour ce délai, en particulier à partir de janvier 2022 et jusqu'en septembre de la même année.
- [37] Elles n'établissent pas, comme le soumet l'Entrepreneur dans le courriel de transmission de ces pièces, « *de la mauvaise foi (des Bénéficiaires mais plutôt) qu'un oubli de part et d'autres* ».
- [38] S'il est admis par ces derniers qu'ils n'ont pas signé le Contrat de garantie tant que certains travaux n'étaient pas finis, il n'y a aucune preuve qu'ils l'aient fait dans le but de reporter les points de départ ou autrement modifier la portée des garanties.
- [39] Le Tribunal a questionné la procureure de l'Administrateur quant à cette situation. Le 10 juillet 2023, elle a indiqué ne pas avoir de commentaires à faire.

³⁶ Pièce A-1, annexe B, « *structure et extérieur* ».

³⁷ Pièce A-1, annexe B, « *armoires boiseries et intérieur* ».

³⁸ Pièce A-1, annexe B, « *finition de plancher* ».

³⁹ Pièce A-2.

⁴⁰ Pièces A-3 et A-8, annexe III.

⁴¹ Pièce A-8, annexe IV.

[40] Par ailleurs, le Règlement est d'ordre public. À cet égard, il convient de rappeler les provisions des articles 35.1, 137 et 138 du Règlement :

« 35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. »

« 137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé. » (Nos soulignés)

[41] Dans *Brouillette c. Construction Jean-F. Toulouse inc.*⁴², l'arbitre Alcide Fournier a décidé ce qui suit en lien avec les dispositions précitées du Règlement :

« [33] L'arbitre soussigné estime que le législateur a voulu que les délais ne soient pas opposables au bénéficiaire tant et aussi longtemps que l'entrepreneur ne lui remette une copie signée du contrat de garantie même s'il s'est écoulé près de 4 ans entre la signature du contrat préliminaire de construction et la signature du contrat de garantie.

[34] Ce manquement de l'entrepreneur à son obligation de faire signer le contrat de garantie et d'en remettre copie aux bénéficiaires est la cause de l'imbroglie juridique actuel.

[35] De plus, le législateur attache une très grande importance à cette obligation de l'entrepreneur puisque son non-respect est assorti des sanctions des plus sévères allant de la suspension des délais (art. 35.1) au non-paiement des sommes qui lui sont dues par les bénéficiaires (art. 138).

⁴² [O.A.G.B.R.N., 2008-06-23.](#)

[36] *Tout au long des deux témoignages, les bénéficiaires ont affirmé qu'ils ne connaissaient pas les conditions de mise en œuvre de la garantie ni la nature des garanties dont ils bénéficiaient.*

[37] *L'arbitre soussigné a dû les informer des délais pour faire valoir une réclamation, les garanties respectives pour les vices cachés et pour les vices majeurs, etc.*

[38] *En fait, les bénéficiaires ont affirmé avoir été informés de l'existence d'un contrat de garantie lorsqu'ils ont signé le 3 mars 2006.*

[39] *Selon eux, ils n'avaient pas été informés du contenu dudit contrat de garantie avant cette date.*

[40] *Par ailleurs, aucune preuve n'a été faite que l'ignorance des bénéficiaires du contenu de la garantie n'ait pas été le résultat du fait qu'ils n'aient pas signé et reçu copie du contrat de garantie.*

[41] *Même si toutes les autres conditions ne sont pas réunies, dans le présent litige, un fait indéniable demeure, à savoir que le contrat de garantie conclu entre les bénéficiaires, l'entrepreneur et l'administrateur a été signé le 3 mars 2006, soit après l'entrée en vigueur de l'article 35.1 et que cet article doit trouver application.*

[42] *Selon l'arbitre soussigné, le présent litige en est un où doit s'appliquer l'article 116 du règlement. 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit : il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*

[43] *Dans le présent litige, faire en sorte que la réclamation des bénéficiaires est hors délai et donc irrecevable est tout à fait inéquitable puisqu'elle est le résultat direct d'un manquement grave de l'entrepreneur.*

[44] *Par ailleurs, le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté pour protéger les consommateurs acheteurs de maisons neuves, et il doit être interprété en leur faveur.*

[45] *En conclusion, l'arbitre soussigné estime qu'en équité, tous les délais opposables aux bénéficiaires en vertu du plan de garantie ont été suspendus entre la date de signature du contrat préliminaire de construction (8 mars 2002) et la date de la signature du contrat de garantie par les bénéficiaires (3 mars 2006) et qu'ainsi aucun délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne sont expirés depuis plus d'un an, y compris celui de la garantie de 3 ans.* » (Nos soulignés)

[42] Dans *Lévesque c. Sebecam Rénovations inc.*⁴³, le même arbitre a réitéré ce qui suit :

« [22] L'article 138 précise que le Bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations envers l'Entrepreneur que s'il obtient une copie du contrat de garantie.

[23] En transposant le texte au présent litige, on peut lire l'article 19.1 de la façon suivante : « Le non-respect d'un délai de recours (pas plus de 6 mois entre la découverte du désordre et la réclamation) ne peut être opposé au Bénéficiaire, si l'Entrepreneur manque à ses obligations prévues aux articles 17 (inspection pré-réception) et suivants ».

[24] Interpréter autrement cet article pourrait conduire à des situations tout à fait inéquitable où l'entrepreneur ne remplit pas ses obligations et que les consommateurs subissent la conséquence de cette incurie.

[25] En effet, il suffirait, comme dans le présent litige, que l'Entrepreneur ne remplisse pas ses obligations relativement au plan de garantie, pour permettre à l'Administrateur d'invoquer l'écoulement des délais pour que la garantie ne s'applique pas.

[26] L'intention du législateur en adoptant le règlement sur le plan de garantie était, entre autres, de protéger les consommateurs contre des entrepreneurs négligents, comme dans le présent litige.

[27] Quant au caractère d'ordre public du règlement, l'entrepreneur ne l'a pas respecté et il faut se poser la question : est-ce que seul le consommateur doit en subir les conséquences?

[28] À l'article 116 du règlement, le législateur a écrit :

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

[29] Par cet article, le législateur a voulu que l'arbitre règle des situations qui ne pouvaient pas être toutes décrites dans un règlement.

[30] L'arbitre soussigné estime que le présent litige correspond à ce qu'a désiré le législateur en permettant au tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité pour résoudre le problème.

⁴³ [O.A.G.B.R.N., 2012-03-22.](#)

[31] En conséquence, l'arbitre soussigné estime que, compte tenu de la situation très particulière, les réclamations des Bénéficiaires sont recevables par l'Administrateur de la Garantie. » (Nos soulignés)

[43] Dans *Jean c. Goyette Duchesne & Lemieux inc.*⁴⁴, l'arbitre Guy Pelletier indique pour sa part ce qui suit :

« [29] Dans le présent cas, l'arbitre doit déterminer si le Bénéficiaire a respecté les obligations qui lui sont dictées par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[30] Il convient de rappeler le droit applicable dans le cas où le Bénéficiaire découvre des malfaçons ou des vices cachés. (...)

[31] La Section IV du même règlement précise ce qui suit :

135. La signature de l'entrepreneur doit être apposée sur la dernière page des doubles du contrat de garantie à la suite de toutes les stipulations. (...)

136. La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur. (...)

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur. (...)

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

[32] À la page 4 du document intitulé Contrat préliminaire et Contrat de garantie, on lit ce qui suit :

« Le contenu du présent contrat de garantie a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec en date du 5 octobre 1998... ».

[33] À la page 6 de ce document, les règles relatives au contrat de garantie sont les suivantes :

« 1. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'Administrateur.

2. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

⁴⁴ [O.A.G.B.R.N., 2009-01-26.](#)

3. *Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs étant obligatoire, le bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits qui lui sont conférés par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »*

[34] *L'Administrateur, appuyé par la jurisprudence, a plaidé que le délai de 6 mois pour dénoncer un problème est de rigueur et que le Bénéficiaire a l'obligation de respecter cette exigence.*

[35] *Le document déposé en preuve par l'Administrateur ne comporte pas la signature de l'Entrepreneur et il n'a pas été prouvé qu'il existait un autre document respectant les exigences réglementaires.*

[36] *Avec respect, le Tribunal reconnaît les obligations du Bénéficiaire quant au délai de dénonciation prescrit à l'article 10, mais doit aussi considérer les obligations imposées à l'Entrepreneur aux articles 133 à 137 ainsi que la protection accordée au Bénéficiaire à l'article 138 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et conclure, dans le présent cas, que le non-respect de l'article 10 par le bénéficiaire ne peut lui être opposé.* » (Nos soulignés)

[44] De l'avis du Tribunal et vu les articles 35.1, 137 et 138 du Règlement, la Réception ne peut être fixée à une date antérieure à la signature du Contrat de garantie.

[45] Minimalement, elle doit correspondre à la date de cette signature, soit le 22 septembre 2022. Elle sera fixée à cette date par le Tribunal.

Questions en litige

[46] Hormis le point précédent, les questions en litige et la discussion portent essentiellement sur le point de savoir si les situations dénoncées sont :

- Réelles;
- Rencontrent les critères de la malfaçon apparente ou non au sens du Règlement.

La preuve de l'Entrepreneur

[47] Dans sa demande d'arbitrage, l'Entrepreneur indique ce qui suit :

- Planéité et délaminage du plancher flottant(taux d'humidité mal gérer par le client, trop grande variations d'humidité dans la maison ce qui peut causer ce genre de problème)
- gondolement comptoir de la cuisine(sur un coins de l'îlots, qui selon nous est causer par un objet quel conte mouiller trop longtemps)
- accumulation d'eau mur de fondation arrière et latéraux(terrassement fait par client avec gazon)

- [48] Lors de l'audience, **Frédéric Gagné** témoigne et précise additionnellement ce qui suit en regard de la photo produite comme pièce B-1, qui montre une accumulation d'eau au pied de la fondation en partie arrière du Bâtiment. Il indique avoir du mal à répondre sur le point de savoir si cette situation est normale.
- [49] Il reconnaît que le Contrat préliminaire inclut l'obligation de niveler le terrain de façon à « empêcher l'eau de s'écouler vers les fondations », et ce, au « *pourtour de la maison* »⁴⁵. Toutefois, il mentionne qu'il n'y aurait pas de « *distance précise* » à respecter. Il faudrait une « *mini pente* ». Il n'y aurait pas de « *norme* ».
- [50] Un peu plus tard, lors de l'audition, il indique qu'il n'y a pas de pente positive en partie arrière du Bâtiment. Questionné par le Tribunal quant au sens à donner à cette affirmation, il reconnaît que la pente est alors et nécessairement soit neutre (absence de pente), soit négative. Dans les deux cas, la situation n'est pas conforme à l'obligation de l'Entrepreneur.
- [51] Cela étant, **Frédéric Gagné** souligne que l'absence de gouttière peut aggraver cette problématique. Il ajoute qu'il n'était pas responsable du terrassement ou du drainage du terrain arrière.
- [52] Il conteste également la qualification de malfaçon non apparente.
- [53] **Frédéric Juteau** a également témoigné. Il se présente comme chargé de projet. Son témoignage porte plutôt sur la question du comptoir de cuisine. Il précise que le comptoir de cuisine a été changé une première fois le 24 septembre 2021. Il y a lieu de constater que cette date est postérieure à la Réception.
- [54] Il estime que l'Entrepreneur ne peut pas être responsable un an plus tard d'un décollement du comptoir de cuisine. Il suppose qu'un objet mouillé ou lourd ou chaud a été posé à cet endroit.
- [55] Il admet que le comptoir n'est pas de niveau et qu'il a une pente qui peut diriger l'eau de l'évier vers le bord du comptoir.
- [56] Finalement, un représentant de Plancher Laurentides (**David Fradet**) est venu témoigner. Il s'agit de la société ayant réalisé ou fait réaliser les planchers posés dans le Bâtiment.

⁴⁵ Pièce A-1, annexe B, « *liste des matériaux standard* ».

- [57] Selon lui, les dommages se situent dans un endroit de passage « à pivot fréquent ».
- [58] Brandissant un humidimètre, il avance qu'il y aurait 40 % d'humidité dans le plancher. Il soutient qu'il y a eu un dégât d'eau. Séance tenante, il utilise son humidimètre. Il mesure l'humidité ambiante qui ressort à environ 50 %, ce qui est « acceptable » selon ce témoin. Il mesure aussi l'humidité au sol, qui ressort dans un endroit sec et sans dommage (l'une des chambres) choisi par le témoin, à 11 % et dans le salon, à deux endroits, à 39 % et 12 %. Questionné par le Tribunal sur la pertinence de ce constat et notamment le fait que le taux est le quasiment le même (11 et 12%) entre deux endroits, l'un où il y a des dommages et l'autre pas, le témoin n'offre pas de réponse satisfaisante. Pourtant, c'est lui qui a pris, de son propre chef, l'initiative de faire ces tests à des endroits qu'il a choisis.
- [59] Il fait observer qu'il n'y a pas de dommages dans les chambres. Il indique aussi que 5 % de défaut est « acceptable ». Il avance une autre hypothèse à savoir que les dommages visibles aient été causés par les animaux (deux chiens) des Bénéficiaires.
- [60] Il souligne aussi le fait qu'il s'agit d'un plancher flottant, à distinguer d'un plancher de bois franc. Ce type de plancher bouge. Ainsi, sans dire que les espaces observés à certains endroits sont normaux, ils peuvent se replacer avec le temps.
- [61] Questionné par le Tribunal sur la mention au Contrat préliminaire à l'effet que le plancher est de « qualité supérieure », le témoin réfère au fabricant pour savoir ce qu'il en est. Il n'a pas de réponse à fournir au Tribunal.
- [62] **David Fradet** ajoute que ce type de plancher ne s'entretient pas avec une serpillière mouillée. Ceci est contre-indiqué et peut expliquer les dommages que l'on constate sur le plancher, soit des délaminations du plancher. Questionné sur ce point par le Bénéficiaire, il indique qu'il faut utiliser un produit de type « Swiffer ». Questionné par le Tribunal sur la remise aux Bénéficiaires d'un guide ou d'une documentation quelconque qui leur aurait expliqué cela, le témoin indique que de la documentation existe mais qu'elle n'a pas été transmise aux Bénéficiaires. Elle ne fait pas non plus partie des pièces, de sorte que le Tribunal n'est pas en mesure de le vérifier.
- [63] En conclusion, le témoin se dit d'avis que c'est à une mauvaise utilisation du plancher que les dommages sont imputables.
- [64] Le Tribunal précise à ce témoin qu'il n'a pas été admis comme témoin expert, ce qui n'a pas été demandé et ce qui peut difficilement l'être vu son lien avec l'ouvrage en discussion. Les Parties en conviennent.

La preuve des Bénéficiaires

- [65] Lors de l'audience, les **deux Bénéficiaires** témoignent et indiquent essentiellement ce qui suit.
- [66] Sur le point 1, les Bénéficiaires précisent avoir fait réaliser des travaux à l'avant et sur les côtés du Bâtiment. Ils ne réclament pas les coûts de ces travaux. En revanche, ils demandent la correction de la situation en arrière. Ils ajoutent que l'Entrepreneur aurait d'ailleurs reconnu le problème et se serait engagé à le faire avant de revenir sur sa décision. Ils en veulent pour preuve la pièce B-2.
- [67] Ils se plaignent du fait que le terrain est toujours humide et que l'eau vient même à s'accumuler autour des fondations en hiver. Ils s'appuient notamment sur la photo produite comme pièce B-1, laquelle est datée du 30 mars 2022.
- [68] Ils soulignent le fait que le tuyau de la « sump pump » est parfois submergé d'eau à la fonte des neiges. Une telle situation n'est pas normale selon eux. Ils soulignent la présence de mousse au pourtour de la fondation.
- [69] Quant au point 2, ils reconnaissent d'emblée avoir « *échappé de l'eau* » à un certain endroit sur le plancher du salon, et ce, postérieurement à la Décision. Ceci peut expliquer un certain taux d'humidité à cet endroit.
- [70] En revanche, il y a des dommages à d'autres endroits qui ne sont pas des endroits de passage (sous le canapé), là où le taux d'humidité est identique aux zones non endommagées.
- [71] Ils ont fait un usage normal d'un plancher de ce type pour une maison unifamiliale. La présence d'un enfant est un usage normal. Ceci se veut la réponse au témoignage de l'un des témoins de l'Entrepreneur ayant qualifié les enfants de « *facteur d'usure prématuré* ».
- [72] Quant au point 3, le comptoir de cuisine est endommagé non seulement sur l'îlot central, mais aussi sur la partie adjacente à la cuisinière. Cela n'est pas imputable à un objet lourd ou à un objet mouillé posé à cet endroit, pas plus que sur l'îlot central. Il n'y en a pas eu. De toute façon et selon eux, ce genre de comptoir est censé résister à l'eau.
- [73] Également, **Michel Ouimet** (représentant de Mirador Construction) est appelé à témoigner. Il précise avoir été approché par les Bénéficiaires pour certains travaux dans le sous-sol. Il serait également pressenti pour certains travaux en regard des points en arbitrage. Là encore, son témoignage doit être pris avec réserve, considérant que ce témoin n'est pas témoin expert et qu'il a des liens d'affaires avec les Bénéficiaires.
- [74] Quant au plancher, il indique que si la pose du plancher n'est pas adéquate, de l'eau peut rentrer dans les espaces et endommager le plancher. Il indique qu'à

l'endroit où de l'eau a été échappée, les dommages sont probablement attribuables à cet événement qui est le fait des Bénéficiaires. En revanche, cela ne peut pas expliquer les dommages aux autres endroits. Il évalue approximativement la durée d'un tel type de plancher, bien posé, à plusieurs années.

[75] Quant à la fondation, il estime que le problème de pente négative est évident. Il y a une pente vers la maison, ce qui n'est pas conforme aux règles de l'art. Il souligne que la présence de mousse verte est le signe d'un excès d'eau.

[76] Quant au comptoir, il avance l'hypothèse que le comptoir aurait été mal fabriqué ou les composantes mal collées ou limitées à la fabrication.

La preuve de l'Administrateur

[77] La Décision est fondée sur le motif suivant, lequel est commun aux trois (3) points en arbitrage :

« L'administrateur est d'avis que la situation revêt les caractéristiques d'une malfaçon non apparente et par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications et travaux correctifs requis. » (Nos soulignés)

[78] Concernant le point 1, l'Administrateur indique :

« Situation observée le 1^{er} avril 2022 et dénoncée par écrit le 22 septembre 2022 à l'entrepreneur et à l'administrateur, soit environ cinq mois suivant la découverte, les bénéficiaires dénoncent une forte accumulation d'eau sur la fondation le long des murs de la maison arrière et latéraux, à savoir que de l'eau s'accumule le long des murs de fondation et stagne, provoquant de la mousse verte sur l'ensemble de la fondation arrière.

Les bénéficiaires indiquent avoir dû régler à leur frais la partie jugée la plus problématique sur le côté droit de la fondation étant donné la présence d'une pente négative vers la maison.

Les bénéficiaires ont avisé le vendeur et un représentant de l'entrepreneur d'Accès habitation dès la découverte du problème et après plusieurs courriels transmis à l'entrepreneur demandant de régler la situation, ils ont communiqué auprès de leur vendeur (François Dinelle), et ont reçu confirmation que les travaux seraient effectués sous peu.

Finally, lors d'un dernier appel au service à la clientèle de l'entrepreneur, ils ont été informés que les travaux n'auraient pas lieu.

Au moment de notre visite, la bénéficiaire a mentionné que des travaux de terrassement au montant d'environ 500 \$ ont été faits sur le côté latéral gauche, près de l'installation septique.

Au moment de notre visite, nous avons observé ce qui suit :

- *Travaux de terrassement effectués par les bénéficiaires.*
- *Pente arrière du terrain se dirigeant vers le mur de fondation arrière.*
- *Présence de mousse verte sur le parement du mur de la fondation arrière.*
- *Côtés latéraux droit et gauche du terrain dirigeant l'eau vers la façade avant.*
- *Toutefois, peu ou pas de pente dirigeant l'eau du côté opposé de la fondation.*

Voici ce que stipule l'article 9.14.6.1 du code:

9.14.6. Écoulement des eaux de surface

9.14.6.1. Eaux de surface

1) Si, en raison de l'emplacement d'un bâtiment, les eaux de surface peuvent s'accumuler à proximité, il faut aménager le terrain en pente pour éviter cette accumulation. » (Nos soulignés)

[79] Concernant le point 2, la Décision indique :

« Situation observée le 9 février 2022 et dénoncée par écrit le 22 septembre 2022 à l'entrepreneur et à l'administrateur, soit environ sept mois suivant la découverte, les bénéficiaires dénoncent que le plancher gonfle anormalement à plusieurs endroits où ils circulent régulièrement.

Les bénéficiaires indiquent avoir verbalement informé de la situation un des employés de l'entrepreneur en février et en août 2022, de même qu'ils indiquent avoir tenté une relance sans obtenir de réponse de la part de l'entrepreneur.

La bénéficiaire nous a mentionnés au jour de la visite que lorsqu'on circule sur le plancher, il est permis de ressentir un manque de planéité audit plancher, alors que par endroits, on peut ressentir un effet d'enfoncement, et à d'autres, un effet de rehaussement.

Elle ajoute que la situation relative à la planéité déficiente et au délaminage des planches a débuté à l'automne 2021, après quoi un représentant de l'entrepreneur est venu faire un constat sur place le ou vers le 9 février 2022,

lequel a mentionné que la cause probable était soit une installation déficiente ou une mauvaise qualité des matériaux.

Au moment de notre visite, la bénéficiaire nous a fait observer la situation aux endroits suivants :

- Le délaminage, détachement ou éclats à six planches du plancher flottant au salon et salle à manger.
- Le gondolement ou l'ondulation du plancher flottant du passage, entre la salle de bain et la descente d'escalier.
- Le gondolement ou l'ondulation du plancher flottant face à l'entrée, entre la descente d'escalier et le salon.
- Un taux d'humidité ambiant de 39 %.
- Une structure de plancher composée de poutrelles ajourées et de supports de plancher en panneaux de particules d'une épaisseur de 19/32 de pouce.

L'administrateur est d'avis que la situation revêt les caractéristiques de la malfaçon et par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications et travaux correctifs requis suivant :

- *Vérifier et corriger la planéité des panneaux de supports du plancher du rez-de-chaussée aux endroits observés.*
- *Vérifier et corriger la fixation des panneaux de supports du plancher aux endroits requis.*
- *Vérifier l'installation et/ou la position des liens continus aux poutrelles ajourées.*
- *Vérifier et corriger l'installation du revêtement de plancher du rez-de-chaussée.*

Le tout dans le respect des normes et des règles de l'art. » (Nos soulignés)

[80] Concernant le point 3 :

« Situation observée le 10 février 2022 et dénoncée par écrit le 22 septembre 2022 à l'entrepreneur et à l'administrateur, soit environ sept mois suivant la découverte, les bénéficiaires dénoncent que le comptoir de l'ilot de la cuisine a gonflé de manière anormale sur le coin.

Au moment de notre visite, nous avons été en mesure d'observer la situation. » (Nos soulignés)

Plaidoiries

[81] Les Parties ne soumettent aucune décision à l'Arbitre. L'Entrepreneur conteste le caractère non apparent des malfaçons et les attribue à l'usage des Bénéficiaires ou au comportement des matériaux. Il souligne également les limites des travaux auxquels il s'est engagé.

[82] Les Bénéficiaires réfèrent à l'article 2120 C.c.Q.

Analyse et décision

[83] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur⁴⁶ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui⁴⁷. L'arbitrage est un procès « *de novo* »⁴⁸.

[84] L'Entrepreneur est en demande. Il a le fardeau d'une preuve⁴⁹ prépondérante⁵⁰, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal⁵¹, la bonne foi étant toujours présumée⁵².

[85] « Ce sont les Bénéficiaires (ici l'Entrepreneur) demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »⁵³ (Nos soulignés)

[86] Plus spécifiquement, l'Entrepreneur doit établir que les situations dénoncées et ayant donné lieu aux points en arbitrage de la Décision ne rencontrent pas les critères de la malfaçon au sens de l'article 10 (2) ou (3) du Règlement, lequel se lit comme suit :

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

2°la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et 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 œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à

⁴⁶ Hébert et *Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

⁴⁷ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

⁴⁸ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

⁴⁹ Art. 2803, C.c.Q.

⁵⁰ Art. 2804, C.c.Q.

⁵¹ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁵² Art. 2805, C.c.Q.

⁵³ *Louezi et Construction Plani-Choix inc.*, [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

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;

3°la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; » (Nos soulignés)

- [87] Par ailleurs et dans la mesure où la notion de malfaçon (apparente ou non) est au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation point par point de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, en fonction de la preuve par ailleurs administrée et des plaidoiries entendues.
- [88] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme « malfaçons » : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire »⁵⁴. (Nos soulignés)
- [89] Vincent Karim, quant à lui, parle : « d'un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage. L'exigence de mise en péril de l'ouvrage n'est pas nécessaire pour bénéficier de la garantie légale de l'article 2120 C.c.Q. »⁵⁵. (Nos soulignés)
- [90] « Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble. »⁵⁶ (Nos soulignés)
- [91] « La malfaçon doit être vue comme un travail mal fait ou mal exécuté qui dépend des normes applicables à l'espèce. Durant la période couverte par la garantie légale, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute et il lui suffit de prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Il faudra d'une part, tenir compte des conditions contractuelles auxquelles les parties se sont soumises ou encore, en second lieu, des règles de l'art qui sont suivies à chaque secteur pertinent pour déterminer s'il y a défaut ou non. De plus, il n'est pas nécessaire que le vice entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble. »⁵⁷ (Nos soulignés)

⁵⁴ Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC), Éditions Yvon Blais, 2014, n° 2-320; Cette définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](#), par. 15.

⁵⁵ Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2015, p. 607, n° 1492.

⁵⁶ *Poliquin c. Léonide Morneau construction Enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

⁵⁷ *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

[92] Dans *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*⁵⁸, la Cour d'appel a énoncé ce qui suit :

« L'article 2120 C.c.Q. prévoit en effet un régime de garantie légale qui s'applique sans que le client soit requis de démontrer une faute par l'un ou l'autre des intervenants en construction, son fardeau se limitant à faire la preuve de malfaçons et de leur découverte ou manifestation durant la première année suivant la réception de l'ouvrage. Or, à la lumière des normes que le juge a choisi d'appliquer, les manquements relatifs à l'insuffisance du nombre d'attaches ou à leur espacement pouvaient être qualifiés de malfaçons au sens de l'article 2120 C.c.Q. et donner lieu à l'octroi de dommages. » (Nos soulignés)

[93] Dans *Robitaille c. 2794357 Canada inc.*⁵⁹, l'arbitre Robert Masson indique :

« [54] À la lumière de ce qui précède, on retient qu'une malfaçon est un défaut dans un ouvrage, un manquement aux normes qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin; un manquement aux règles qui régissent un métier et qui assurent la perfection de l'ouvrage, et dont l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. » (Nos soulignés)

[94] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 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;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements

⁵⁸ [2019 QCCA 926.](#)

⁵⁹ [2006 CanLII 60398 \(QC OAGBRN\).](#)

de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

[95] Il y a lieu en particulier de noter que l'article 12 (9) prévoit une exception à l'exception en cas de « *pente négative* », laquelle n'est pas exclue des garanties, le tout sujet aux autres conditions de chacune de ces garanties.

[96] En revanche, cette exception à l'exception n'a pas pour effet d'étendre les garanties à l'ensemble du terrain extérieur. C'est directement ce qui se rattache aux fondations qui est ici en cause.

Point 1 : « Accumulation d'eau murs de fondation arrière et latéraux »

[97] La problématique semble restreinte au mur de fondation arrière. L'Entrepreneur admet en bout de course que la pente est négative dans cette zone.

[98] Or, l'Entrepreneur, s'il n'avait pas la charge du terrassement ou encore du paysagement, s'est clairement engagé à assurer une pente permettant d'empêcher l'eau de s'écouler vers les fondations.

[99] D'ailleurs, le Conciliateur, dans sa décision, réfère à une disposition du Code (*Code national du Bâtiment*), que personne ne remet en cause.

[100] Il n'est pas douteux que cette situation soit qualifiable de malfaçon.

[101] Dans *Rochefort c Construction Sylvain Labrie Inc.*⁶⁰, l'arbitre Roland Yves Gagné détermine ce qui suit :

« [157] Selon la preuve la situation actuelle empêche l'éloignement normal de l'eau du bâtiment, l'installation actuelle ne rencontre pas les règles de l'art et les normes généralement reconnues, de telle sorte qu'il y a malfaçon au sens de l'article 10(3^o) du Règlement.

[158] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage rappelle qu'il ne peut qu'accueillir partiellement la demande de la Bénéficiaire, puisque ce n'est pas le drainage des eaux de son terrain arrière ou les accumulations d'eau sur son terrain qui est couvert par l'Administrateur du plan de garantie, mais seulement l'absence de pente aux abords du bâtiment pouvant éloigner l'eau du bâtiment.

[159] Vu la preuve, vu le droit applicable, il faut donc corriger la pente du sol devant le mur de fondations pour qu'elle soit adéquate pour éloigner l'eau du bâtiment et éviter l'accumulation d'eau sur le bâtiment. » (Nos soulignés)

[102] Dans *Dorcent c. Les Développeurs du Nord inc.*⁶¹, l'arbitre Carole St-Jean indique (le volet de tardiveté n'étant pas ici en cause) :

« POINT 3 – TERRAIN EN PENTE NÉGATIVE VERS LA FONDATION DE LA MAISON

61. Dans sa décision rendue en date du 2 août 2019, l'inspecteur-conciliateur Benoit Pelletier reconnaît que ce point rencontre les critères de la malfaçon non apparente.

62. La visite des lieux a permis de confirmer l'existence d'une pente négative vers la fondation de la maison.

⁶⁰ [2020 CanLII 77915 \(QC OAGBRN\)](#).

⁶¹ [O.A.G.B.R.N. 5.10.2020](#).

63. Il appert toutefois de l'analyse du dossier effectuée par l'inspecteur-conciliateur que les bénéficiaires auraient découvert cette malfaçon non apparente lors de la visite de leur expert en date du 24 juillet 2018.

64. Le POINT 3 a donc été rejeté en raison de la tardivité de la découverte de cette malfaçon non apparente, soit plus d'un an après la date de la réception du bâtiment (24 novembre 2016).

65. En effet, selon les termes de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et plus particulièrement au paragraphe 3e dudit article, la garantie couvre les malfaçons non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception. (...)

67. À l'audience, les bénéficiaires ont toutefois déclaré avoir découvert cette malfaçon non pas lors de la visite de leur expert en date du 24 juillet 2018 mais plutôt lors la tenue de l'inspection préreception du bâtiment.

68. Ils réfèrent à cet égard au formulaire d'inspection préreception signé en date du 24 novembre 2016 (Pièce A-6) lequel comporte la mention suivante au numéro 1 de la section des éléments extérieurs : drainage arrière.

69. L'entrepreneur réplique à ce sujet que l'élément à corriger « drainage arrière » mentionné dans le formulaire d'inspection préreception avait plutôt trait à l'aménagement d'un petit fossé de drainage visant à capter les eaux de surface provenant du cap de roche situé dans la cour arrière du bâtiment.

70. Malheureusement pour les bénéficiaires, cette version modifiée de la date de la découverte de la malfaçon mènera de toute manière au rejet de leur réclamation en raison de la tardivité de la transmission de leur réclamation à l'administrateur conformément aux dispositions de l'article 10 paragraphe 2 précité.

71. Tel que déjà exposé plus haut, aucune explication susceptible de justifier le retard à transmettre leur réclamation à l'administrateur n'a été fournie par les bénéficiaires.

72. La décision de l'administrateur sera donc maintenue sur ce point. » (Nos soulignés)

[103] Dans *Diallo c. 4176855 Canada inc.*,⁶² l'arbitre Jean Morissette mentionne :

⁶² [O.A.G.B.R.N. 5.08.2013.](#)

« [68] À mon sens, l'aménagement du sol pour éloigner les eaux de surface du bâtiment est une installation nécessaire à son usage et en fait partie intégrante. La présence récurrente d'eau sur la propriété de la bénéficiaire est suffisamment grave pour constituer un déficit d'usage important et protégé par le Règlement. L'affaissement du sol au pourtour du solage constaté par cette ligne de crépi qui est au-dessus de la ligne de sol étant une marque de tassement de terrain pouvant être aussi associé à la gravité du vice;

[69] Je suis aussi d'avis que même dirigée ailleurs, à cause des pentes du terrain, que l'eau des gouttières de la maison voisine finirait par trouver le point bas qui est le terrain de la maison sujette de l'arbitrage;

[70] Le témoignage de monsieur Labelle sur l'absence d'avis de la Ville pour considérer que l'Entrepreneur a agi conformément aux plans de conception du drainage du quartier ne corrige pas le fait d'avoir écarté cette possibilité dans son rapport d'inspection dont ses conclusions sont ici sous examen. » (Nos soulignés)

[104] Quant au caractère non apparent, la question est pour le moins théorique puisque la Réception a été fixée au 22 septembre 2022 pour les motifs ci-dessus exposés.

[105] Dès lors, la dénonciation ayant été faite à cette date est nécessairement sujette à la garantie des malfaçons, qu'elles soient apparentes ou pas. Ceci vaut pour ce point en arbitrage, mais également pour les deux autres puisque tous ont été dénoncés à la même date.

[106] De toute façon, les Bénéficiaires indiquent avoir constaté la situation pour la première fois à la fin mars 2022, soit au premier printemps suivant leur emménagement. La pièce B-1 concorde avec cette affirmation. Aucune preuve n'a été faite pour contredire cette affirmation supportée par cette pièce. Il est au demeurant peu probable que de la mousse verte soit apparue immédiatement. Il est plus probable que la situation n'était effectivement pas apparente avant cette date de fin mars 2022.

[107] Finalement, s'il appert effectivement que des travaux correctifs ont été réalisés à la demande des Bénéficiaires par un entrepreneur tiers, ils ne l'ont été qu'après que l'Entrepreneur ait été dûment avisé et qu'il ait « manifesté son intention de ne pas exécuter l'obligation »⁶³. Ceci appert en particulier de la pièce E-4.

[108] Les travaux faits par ou à la demande des Bénéficiaires s'apparentent à des travaux conservatoires et urgents, tel que prévu à l'article 18 (5) du Règlement. Ils n'en demandent pas le remboursement à l'Entrepreneur.

⁶³ Art. 1597, C.c.Q.

[109] De plus, ces travaux sont localisés. Ils ne peuvent expliquer le constat de « *l'eau (qui) s'accumule le long des murs de fondation et stagne, provoquant de la mousse verte sur l'ensemble de la fondation arrière* ». (Nos soulignés)

[110] Pour l'ensemble de ces raisons, la Décision sera maintenue sur ce point.

Point 2 : « Planéité et délaminage du plancher flottant »

[111] Là encore, la qualification de malfaçon ne fait guère de doute.

[112] Dans *Myre c. William Alliance inc.*⁶⁴, l'arbitre Jacinthe Savoie décide ce qui suit :

« *Aspect esthétique*

[83] Contrairement à la prétention de l'Entrepreneur, le Tribunal ne croit pas que, dans les circonstances, un dénivelé de 9 mm, soit 3 mm de plus que la tolérance, est acceptable.

[84] Avec respect, le Tribunal ne partage pas l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur à l'effet que le plancher présente un aspect esthétique satisfaisant. Le dénivelé est très apparent et l'impact visuel est important.

Impact sur la valeur de l'Unité

[85] L'Entrepreneur affirme que la valeur de l'Unité ne sera pas affectée par la dénivellation au plancher du salon, le tout sans offrir de preuve satisfaisante à cet effet.

Malfaçon

[86] Le dénivelé ne respectant pas les règles de l'art, le Tribunal le qualifie de malfaçon.

Assèchement du bois

[87] L'Entrepreneur soumet que ce point est exclu de l'application de la garantie puisque la dénivellation résulte du comportement normal des matériaux soit le séchage du bois.

[88] Il réfère l'Arbitre à l'alinéa 2 de l'article 29 du Règlement qui se lit comme suit : « Sont exclus de la garantie : [...] 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements; »

⁶⁴ [2020 CanLII 58685 \(QC OAGBRN\)](#).

[89] Toutefois, il aurait été opportun de poursuivre la lecture de cet article avant de conclure à son application au point en litige.

[90] En effet, le dernier paragraphe de l'article 29 du Règlement stipule : « Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. »

[91] En conséquence, puisque le Tribunal a conclu que l'Entrepreneur ne s'était pas conformé aux règles de l'art, cette exclusion ne peut trouver application.

Équité

[92] Le Tribunal ne donnera pas suite à la demande de l'Entrepreneur et ne se servira pas de l'équité pour dénaturer le texte même du Règlement. » (Nos soulignés)

[113] Dans *Girard c. 9119-3557 Québec inc. (Les Habitations Euphoria)*,⁶⁵ l'arbitre France Desjardins retient ce qui suit :

« [48] La preuve, tant à la visite des lieux qu'à l'audience, a clairement démontré un dénivelé important des planchers du condominium. Pour rejeter la réclamation, la conciliatrice appuie sa décision sur l'article 27(2) du Règlement relatif aux vices et malfaçons apparents au moment de la réception.

[49] Certes, le coup-de-pied des armoires qui passe de 4 à 5 pouces, laisse croire que la situation existait lors de la prise de possession du bâtiment. Toutefois, devons-nous en conclure qu'elle était pour autant apparente? Le premier acheteur étant décédé, le seul témoin qui a vu le condominium le 20 avril 2012 est monsieur Camil Barbeau, qui a témoigné que lui-même et l'acheteur n'ont rien remarqué. Monsieur Gilles Lavoie a témoigné dans le même sens.

[50] Le Tribunal ne croit pas non plus qu'il faille exiger d'un acheteur qu'il se couche sur le plancher pour mesurer le coup-de-pied afin de détecter toute anomalie que celui-ci pourrait cacher.

[51] La décision de l'Administrateur est donc mal fondée en regard des motifs y allégués pour rejeter la réclamation sur ce point. » (Nos soulignés)

⁶⁵ [O.A.G.B.R.N. 3.07.2013.](#)

[114] Dans *Jolicoeur c. Les Constructions Robin inc.*,⁶⁶ l'arbitre Jean Doyle retient pour sa part :

« Point numéro 5 : revêtement du plancher de bois (craquement et espacement)

34. La visite des lieux a permis au soussigné ainsi qu'à Mme Pépin, conciliatrice représentant l'administrateur du plan de garantie, de constater que l'espacement entre la section de plancher immédiatement au haut de l'escalier conduisant au sous-sol est en pente importante dans le sens de la gauche vers la droite, lorsqu'on se tient dans l'escalier et qu'on garde vers le plancher du rez-de chaussée.

35. Madame Pépin a expliqué la méthode « des pièces de monnaie empilées » pour mesurer la dénivellation existante et la pente est apparue plus prononcée que la tolérance acceptée habituellement par l'administrateur tel que tous les intervenants ont pu le constater.

36. La décision de la conciliatrice sur ce point ne discutait d'aucun problème de délai mais considérait plutôt que le dénivelé rencontrait la tolérance du marché, ce qui n'est pas le cas.

37. Par conséquent, l'entrepreneur devra : a) Procéder à la réfection de ce plancher afin de le mettre à niveau, selon la tolérance du marché. » (Nos soulignés)

[115] Dans *Construction Macx inc. c. Morin*,⁶⁷ l'arbitre Johanne Despatis sur :

- une demande d'arbitrage de l'entrepreneur en lien avec des travaux correctifs ordonnés par l'administrateur à un plancher;
- fondée essentiellement sur l'allégation selon laquelle « l'humidité (était) la cause du problème et non quelque malfaçon dans l'installation du plancher ou dans les matériaux utilisés »;
- décide ce qui suit :

« [20] En l'espèce, la contestation de l'entrepreneur porte essentiellement sur le fait que ces espacements ne seraient pas imputables à quelque malfaçon couverte par le Règlement mais plutôt à la faute des bénéficiaires qui n'auraient pas maintenu un taux d'humidité adéquat dans leur demeure après leur prise de possession. Je précise à nouveau que la question de savoir si les

⁶⁶ [O.A.G.B.R.N. 28.01.2014.](#)

⁶⁷ [O.A.G.B.R.N. 29.03.2011.](#)

espacements originaient d'une malfaçon au sens du Règlement a déjà été décidée de façon définitive dans la décision de février 2009.

[21] Ce qui reste est de savoir si l'insuffisance reconnu du correctif est imputable à la faute des bénéficiaires qui n'aurait pas assuré le maintien d'un taux d'humidité adéquat. Or la preuve prépondérante, prélèvements à l'appui, démontre que ce taux était normal. Elle est également à l'effet que le recours à de la pate comme solution n'était pas adéquat.

[22] Dans les circonstances, je n'ai d'autre choix que de rejeter le recours de l'entrepreneur à l'égard de la décision de l'administrateur du 6 juillet 2010. J'ordonne en conséquence à l'entrepreneur de procéder d'ici le 31 mai 2011 au correctif ordonné par l'administrateur et, à défaut par lui de l'être, qu'il y soit procédé par l'administrateur en conformité du Règlement. » (Nos soulignés)

[116] Là encore, l'Entrepreneur ne conteste pas réellement que la situation soit problématique. Il avance qu'elle est imputable à un taux d'humidité « mal géré » par le client, ce qui apparaît contradictoire avec la position à l'effet que cela était apparent (soit cela est dû à l'usage et il faut un certain usage pour que cela apparaisse, soit c'était présent dès le départ), qui de toute façon et encore une fois est une question théorique vu ce qui a été décidé quant à la date de la Réception.

[117] Lors de la visite de conciliation, un relevé d'humidité a été fait, lequel a fait ressortir un résultat normal.

[118] Lors de l'audience, les tests d'humidité qu'a cru devoir faire le représentant de Plancher Laurentides n'ont rien démontré de concluant. Les Bénéficiaires ont, dès le départ, reconnu avoir échappé de l'eau à un endroit précis. C'est à ce même endroit qu'un taux d'humidité plus élevé a pu être constaté.

[119] Pourtant, des dommages sont visibles ailleurs. Ils ne correspondent pas un état normal pour un plancher de « *qualité supérieure* », alors que les Bénéficiaires, à moins d'une preuve contraire, sont présumés de bonne foi et avoir fait une utilisation normal des lieux.

[120] Or, l'Entrepreneur ne rapporte pas cette preuve. Avec égard, le simple fait d'émettre des hypothèses tous azimuts (animaux, enfants, chaussures mouillées, etc.) n'est pas suffisant. Tout est possible, ce qui doit être démontré est ce qui est probable.

[121] Également, l'Entrepreneur passe totalement sous silence le fait mis en preuve que l'un de ses employés aurait indiqué que c'était le matériau qui était en cause et non l'usage qui en a été fait.

[122] La Décision sera en conséquence maintenue sur ce point.

Point 3 : « Gondolement comptoir de la cuisine »

[123] Dans *Dion c. Soucy*,⁶⁸ la Cour du Québec entreprenant de cerner la notion de malfaçon mentionne :

« [69] Comme le rappelle la doctrine, il y a malfaçon lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire, ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles. À titre d'exemple, on considère que font partie de cette nomenclature des taches sombres dans le bois verni des meubles que le client a voulu faire teindre ou un meuble mal coupé, des panneaux d'armoires de cuisine percés au mauvais endroit ainsi que le gondolement. » (Nos soulignés)

[124] De manière semblable, dans *Desjarlais et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)*⁶⁹, l'arbitre Lydia Milazzo a retenu ce qui suit :

« 39. (...) Les éclats de finition dans les caissons d'armoire : Cette déficience a été constatée par le conciliateur lors de son inspection et est inclus dans sa décision (voir photos à la page 11 de la Décision). Le Tribunal ignore les circonstances menant à ces éclats, ainsi que la raison pour laquelle la Bénéficiaire ne les a pas inclus dans le formulaire de pré réception, ni dans sa dénonciation en date d'octobre 2013. Tout ce qui est ressorti de la preuve est que ces éclats existaient au moment de l'inspection en janvier 2014, soit 9 mois après la prise de possession, mais n'avait jamais été dénoncé auparavant. La Bénéficiaires a témoigné qu'elles ne les avaient pas remarqués. S'ils sont survenus lors de la manutention au moment de l'installation (pas probable considérant l'endroit où ils se trouvent), il s'agit de malfaçons apparentes qui existaient lors de la prise de possession et celles-ci auraient dû être dénoncées dans le formulaire de pré-réception. La preuve prépondérante est plutôt à l'effet que ces éclats sont survenus entre la prise de possession et l'inspection, une période de neuf mois. Le tribunal considère qu'il est prématuré pour un armoire de présenter des éclats de finition tels que l'on voit à la page 11 de la Décision dans les 9 mois suivant leur installation. De plus, il n'y pas eu de preuve à l'effet que ces éclats ont été causé par une mauvaise utilisation par la Bénéficiaire. Le tribunal considère qu'il s'agit d'une malfaçon. L'article 2803 du Code Civil du Québec édicte que celui qui veut faire valoir qu'un droit est éteint a le fardeau de la preuve. Le tribunal considère que l'Administrateur n'a pas prouvé, par prépondérance de la preuve, que cet élément n'a pas l'objet d'une dénonciation dans les délais prescrits dans le Règlement. » (Nos soulignés)

⁶⁸ [2012 QCCQ 3084](#)

⁶⁹ [SOQUIJ AZ 51200173](#).

[125] Là encore, l'Entrepreneur invoque un objet lourd ou mouillé ou chaud posé sur le coin où les dommages sont visibles, sans apporter quelque preuve que ce soit à cet égard, autre que conjecture.

[126] D'ailleurs, des dommages similaires à ceux observés sur l'îlot central sont également constatés sur le comptoir proche de la cuisinière, ce qui accrédite la thèse voulant que le problème en soit plutôt un de réalisation ou de conception que d'usage anormal.

[127] Quant à l'apparence, encore une fois, la Réception ayant été fixée à la même date que la signature du Contrat de garantie, la question est théorique.

[128] De plus, cela ne concorde pas avec le fait que le comptoir de la cuisine a été changé le 24 septembre 2022, soit postérieurement à la signature de l'inspection pré-réception.

[129] La Décision sera en conséquence maintenue sur ce point.

Conclusion

[130] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée en totalité.

[131] En vertu de l'article 123 du Règlement, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, considérant que ce dernier était demandeur à l'arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[132] **FIXE** la Réception au sens du Règlement au 22 septembre 2022;

[133] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux points 1 à 3 de la décision de l'Administrateur du 16 mars 2023, dans le dossier 193774-9111;

[134] **ORDONNE** à l'Entrepreneur, d'ici au 1^{er} novembre 2023, de voir aux travaux correctifs et conformes aux règles de l'art et normes applicables quant auxdits points 1 à 3;

[135] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur passé cette date du 1^{er} septembre 2023;

[136] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

[137] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées, incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 14 juillet 2023

M^e Clément Lucas, Arbitre