

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 de : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : 196717-7747
N° dossier GAJD: 20230908

Entre
Mme Sandra Bergeron et M. Christian Ménard

Et
Les Habitation M.S.J. inc

Et
La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

SENTENCE ARBITRALE MODIFIÉE

Arbitre : Isabelle Marier ing

Pour les bénéficiaires : Mme Sandra Bergeron
M Christian Ménard

Pour l'Entrepreneur : M. Majorik Seguin
Me Delisle-Godin

Pour l'Administrateur : Absent

Date(s) d'audience : 2 avril 2024

Lieu d'audience : TEAMS

Date de la décision : 10 mai 2024
Sentence modifiée-7 juin 2024

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Signature du <i>Contrat de Garantie</i> :	16 mars 2021
Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	1 novembre 2022
Date convenue de la <i>Fin des travaux</i> (inscrite au formulaire de d' <i>inspection pré-réception</i>):	1 novembre 2022

Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires

Réclamation par les Bénéficiaires	10 mars 2023
Date d'émission de la " Décision " de l' <i>Administrateur</i>	12 juillet 2023
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	9 août 2023, accusé de réception et désignation de l'arbitre par GAJD le 13 août 2023

LES PIÈCES

[1] Les Pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

- ✓ **Plaidoyer de la Bénéficiaire reçu par courriel le 12 juin 2023**
 - A-1 Courriel du bénéficiaire à l'Entrepreneur (30 Nov. 2022)
 - A-2 Réponse de l'Entrepreneur au bénéficiaire (30 Nov. 2022)
 - A-3 Courriel du représentant de la banque au bénéficiaire (30 Nov. 2022)
 - A-4 Courriel de l'Entrepreneur au bénéficiaire (1er Déc. 2022)
 - B-1 Demande du bénéficiaire au sujet du muret ajouré (28 Oct. 2022)
 - B-2 Réponse de l'Entrepreneur au sujet du muret ajouré (31 Oct. 2022)
 - B-3 Screenshot Devis de construction – mur rideau en bois « Inclus »
 - C-1 Screenshot Code du bâtiment règlement 9.8.7.1
 - D-1 Screenshot Devis de construction – Entrée Charretière « inclus »
 - D-2 Facture de Nivellement expert (20 Oct. 2023)
 - D-3 Photo démontrant le niveau du sol (21 Sept. 2023)
 - D-4 Photo démontrant le niveau du sol (21 Sept. 2023)
 - D-5 Photo des rebuts laissés dans l'entrée (31 août 2023)
 - D-6 Photo des rebuts laissés dans l'entrée (29 Nov. 2022)
 - D-7 Photo des rebuts laissés dans l'entrée (29 Nov. 2022)
 - D-8 Photo des rebuts laissés sur le terrain arrière (23 avril 2023)
 - D-9 Photo des rebuts laissés sur le terrain arrière (23 avril 2023)
 - D-10 Photo démontrant le bon niveau du sol après les travaux. (20 Oct. 2023)
 - E-1 Plan de construction démontrant la colonne de drainage
 - E-2 Photo de drone provenant du rapport d'inspection préachat (1er Nov. 2023)
 - E-3 Résultat des eaux qui coulent sur la brique (14 mars 2023)
 - F-1 Photo démontrant l'état du chantier (22 Févr. 2022)
 - F-2 Photo démontrant l'état du chantier (14 Févr. 2022)
 - F-3 Photo démontrant l'état du chantier (14 Févr. 2022)
 - F-4 Photo démontrant l'état du chantier (14 Févr. 2022)
 - F-5 Photo démontrant l'état du chantier (14 Févr. 2022)
 - F-6 Screenshot facebook de la page de l'Entrepreneur (16 avril 2022)
 - F-7 Screenshot facebook de la page de l'Entrepreneur (15 juin 2022)
 - F-8 Photo de l'avancement des bureaux de l'Entrepreneur (13 Oct. 2022)
 - F-9 Photo de l'avancement de la maison du bénéficiaire (15 Oct. 2022)
 - F-10 Photo du début de la pose du revêtement extérieur (20 Oct. 2022)
 - F-11 Screenshot facebook de la page de l'Entrepreneur (31 Oct. 2022)
 - F-12 L'Entrepreneur propose une rencontre à leurs bureaux (7 Nov. 2022)
 - G-1 Sortie de ventilation ensevelie par la neige (30 mars 2023)
 - H-1 photo drain de plancher buanderie (27 octobre 2024B1)
- ✓ **Documents supplémentaires reçus par courriel le 27 février 2024**
 - PLANS POUR TRAVAUX 2021-07-14-PL-2021-00507-R1-A-
 - Rapport d'inspection pré réception 11 janvier 202220211102886-1
 - Contrat1968
 - Devis -191 Eaux-Vives 1966
 - GCR 2452

[2] Les Pièces par courriel le 20 mars produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

- ✓ **Pièces Entrepreneur**
 - PIÈCE E-1 : Demande introductive d'instance en délaissement forcé C. S. 700-17-019414-233;
 - PIÈCE E-2 : Exposé sommaire des moyens de défense et Demande reconventionnelles C. S. 700-17-019414-233;
 - PIÈCE E-3 : Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle C. S. 700-17-019414-233

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

- ✓ **Cahier de pièces-par courriel le 14 décembre 2023**
 - Document(s) contractuel(s)**
 - A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 15 mars 2021;
 - A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 16 mars 2021;
 - A-3 Formulaire d'inspection de pré réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1er novembre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 13 février 2022, incluant :

- Lettre datée du 8 février 2022;
- Annexe;
- Devis;
- Contrat d'entreprise (voir A-1);
- Facture de Les Entreprises Claude Rodrigue inc., datée du 10 décembre 2021;
- Facture de Les Entreprises Claude Rodrigue inc., datée du 18 août 2021;
- Facture de Les Entreprises Claude Rodrigue inc., datée du 29 octobre 2021;
- Facture de Les Entreprises Claude Rodrigue inc., datée du 4 novembre 2021;
- Facture de Les Habitations M.J.S. inc., datée du 15 décembre 2021;
- Avis de dénonciation daté du 3 novembre 2021;
- Avis de dénonciation daté du 12 août 2021;
- Avis de dénonciation daté du 13 août 2021;
- Lettre de Me Lacombe, datée du 31 janvier 2022;
- Photo;
- Formulaire de dénonciation daté du 11 février 2022;

A-5 Formulaire de réclamation signé le 6 mars 2022;

A-6 Courriel de Me Lacombe transmis à l'Administrateur le 8 avril 2022, incluant :

- Mise en demeure datée du 5 avril 2022;

A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 10 mars 2023, incluant:

- Courriel de dénonciation daté du 13 février 2022 (voir A-4);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A-8 Courriel des Bénéficiaires transmis aux parties le 10 mars 2023 : liste des travaux de parachèvement;

A-9 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 16 mars 2023: rép. courriel du 10 mars 2023;

A-10 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 30 mars 2023, incluant:

- Photos;

A-11 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 28 avril 2023, incluant :

- Reçu pour paiement de loyer;
- Reçu loyer Blainville pour le mois d'août, septembre et octobre;
- Reçu loyer Blainville pour le mois de novembre 2022;
- Reçu loyer Blainville pour le mois de décembre;
- Facture de Uhaul datée du mois de juillet;
- Facture de Uhaul datée du mois d'août ;
- Bail de logement;

A-12 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 19 septembre : rép. Points corrigés par l'Entrepreneur;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-13 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 12 juillet 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 14 août 2023, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 9 août 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 12 juillet 2023 (**voir A-14**);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 13 août 2023;

A-16 Curriculum Vitae de la conciliatrice Anne Delage.

INTRODUCTION

[4] Le 13 août 2023, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique. Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre*.

[5] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD), la soussignée a entrepris de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.

[6] Le 14 février 2023, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[7] Les Bénéficiaires confirment qu'ils déposeront un cahier de pièces. Il est convenu qu'un délai de 2 semaines est acceptable pour la réception du cahier de pièces des Bénéficiaires, il est donc convenu que le tout doit être transmis aux Parties au plus tard le 28 février 2024.

[8] Les Bénéficiaires doivent également confirmer le 28 février s'ils feront faire une expertise afin d'appuyer certains éléments.

[9] L'Entrepreneur confirme qu'il déposa un cahier de pièces suivant la réception de la documentation des Bénéficiaires. Il est convenu que le tout doit être transmis aux Parties au plus tard le 20 mars 2024.

[10] Il est également précisé pendant cette rencontre et l'Arbitre donne des explications supplémentaires pour les Bénéficiaires sur le fardeau de la preuve qui revient au Demandeur. C'est-à-dire qu'il est de la responsabilité du Demandeur, dans le cas présent les Bénéficiaires, de prouver le vice, la malfaçon ou le vice-majeur, selon le cas. C'est donc au Bénéficiaire de faire les démarches et obtenir les informations supplémentaires, rapports d'expertises, ou autres, si requis afin de prouver et de supporter sa demande.

[11] Il est convenu qu'aucune visite n'est requise.

[12] Les points suivants sont retenus en arbitrage :

- 9 Grille du drain de plancher manquante dans la buanderie
- 10 Sortie de la sècheuse positionnée trop près du sol
- 11 Cloison ajourée manquante
- 12 Main courante extérieure manquante
- 13 Terrain mal nivelé
- 14 Présence de déchets de chantier sur le terrain
- 15 Toit plat ne comportant pas de colonne de drainage
- 17 Demande de remboursement de frais de relogement pour retard de livraison

Page 5 de la décision de l'Administrateur quant aux sommes à mettre en fidéicommis

[13] Les Bénéficiaires confirment par courriel le 19 septembre 2023 que les points 1-2-3-4-5-6-7-8-16 ont été corrigés par l'Entrepreneur en date du 12 septembre 2023.

[14] Il est convenu qu'aucune visite n'est requise.

AUDIENCE 2 AVRIL 2024

Point 9-Grille du drain de plancher manquante dans la buanderie

Exposé

[15] Les Bénéficiaires déposent la pièce H du cahier de pièces, soit la photo du drain sans grille.

[16] Les Bénéficiaires réfèrent également aux plans, sur lesquels il est indiqué "D. P." sous la laveuse. Or le drain est au milieu de la pièce, ce qui est problématique pour le drainage selon les Bénéficiaires, surtout sans grillage, ce qui permet aux objets de tomber dans le drain.

[17] De plus, Les Bénéficiaires déplorent le fait que la finition de la céramique ne soit pas prévue pour l'installation d'un grillage de finition.

[18] Les Bénéficiaires disent que l'Entrepreneur avait mentionné qu'il allait fournir un formulaire de parachèvement des travaux plus complets que celui fourni par l'Administrateur.

[19] Les Bénéficiaires réfèrent à la pièce A1, du cahier de pièce fournie par ces derniers, dans laquelle il demande par courriel le 30 novembre 2022, le formulaire de parachèvement maison de l'Entrepreneur.

[20] Les Bénéficiaires réfèrent donc au deuxième paragraphe de l'article 19.1 du règlement de plan de garantie :

V. Recours

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par les Bénéficiaires 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 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 les Bénéficiaires a été amenés à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur.

Plaidoirie des Bénéficiaires

[21] Les Bénéficiaires reviennent sur le fait que l'Administrateur a reconnu déjà que ce point fait partie intégrante du contrat intervenu entre les parties puisque le drain de plancher apparaît au plan de construction de la maison.

[22] Les Bénéficiaires demandent que le drain soit tout au moins corrigé afin de pouvoir recevoir un grillage tel que le prévoit l'entente et de la même façon que dans une douche.

[23] Les bénéficiaires réitèrent qu'ils ont outrepassé les délais raisonnables en ce qui concerne la dénonciation sous la prémisses qu'ils ont été en attente du formulaire de parachèvement maison.

Analyse

[24] ***Extrait de la décision de l'Administrateur :***
9. GRILLE DU DRAIN DE PLANCHER MANQUANTE DANS LA BUANDERIE
Dès la réception, les bénéficiaires constatent que la grille du drain de plancher de la buanderie est manquante.

L'Administrateur est d'avis que cette situation était visible à la réception.

[25] Cette situation est donc connue depuis la réception en novembre 2022 et fait partie des travaux de parachèvement de l'Entrepreneur et non d'une malfaçon.

[26] Le plan de garantie prévoit à l'article 10 :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que les Bénéficiaires n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le Bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'Entrepreneur et en transmet copie à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré réception;

[27] Également référé par les Bénéficiaires, la pièce A2, du cahier de pièce fournit par ces derniers, dans laquelle la réponse de l'Entrepreneur ne fournira pas le formulaire de parachèvement maison comme demandé puisque les paiements des travaux ne sont pas complétés.

[28] Or, les Bénéficiaires ne peuvent invoquer avoir été tenus en attente de ce formulaire pour expliquer le délai de dénonciation.

Point 10- Sortie de la sècheuse positionnée trop près du sol

[29] Les Bénéficiaires se réfèrent à la pièce G-1, du cahier de pièce déposé, photo illustrant l'enneigement aux abords du mur où est située l'évacuation.

[30] Selon les Bénéficiaires les sorties d'évacuation de la sècheuse sont trop près du sol, soit à 60 centimètres du sol seulement, ce qui a pour effet que chaque hiver, l'évacuation est bloquée et doit être dégagé.

- [31] L'Administrateur rapporte dans sa décision que l'installation respecte les règles de l'art
- [32] Les Bénéficiaires maintiennent leurs positions quant au respect ou plutôt au soi-disant non-respect, celui-lui, des règles de l'art pour cette installation.
- [33] L'Entrepreneur s'oppose, puisqu'il souligne que les Bénéficiaires ne sont pas experts, et qu'aucune contre-expertise n'a été fournie à cet effet.
- [34] Les Bénéficiaires appuient leur argumentaire sur le fait que selon les normes climatiques la moyenne de précipitations annuelles est de 275 centimètres au Québec, et donc au-delà du 60 cm, et qu'il est "anormal" qu'il doive déneiger l'évacuation.
- [35] L'objection de l'Entrepreneur se poursuit et celui-ci réitère que tout ce qui a trait aux normes techniques relève de l'expertise, et qu'un témoin expert est requis pour également vérifier si une telle norme est applicable ou non dans le cas présent, même si cela semble bien clair dans le tableau.

Analyse

- [36] Les Bénéficiaires appuient leur argumentaire sur une opinion, mais la conclusion devrait être appuyée d'une expertise. Aucune expertise n'a été fournie pour démontrer la non-conformité.
- [37] L'Administrateur confirme également dans sa décision que les travaux qui ont été réalisés par l'Entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art et qu'il y a absence de malfaçon.
- [38] Le Tribunal, en l'absence d'avis contraire, maintient la décision de l'Administrateur.

Point 11- Cloison ajourée manquante

- [39] Concernant la cloison ajourée manquante, également appelés le mur rideau en bois, les Bénéficiaires mentionnent que cet élément fait également partie du contrat et réfèrent aux pièces B1, B2 et B3 du cahier de pièce déposé.
- [40] La question est posée par les Bénéficiaires avant la réception des travaux, concernant l'installation du mur rideau.
- [41] L'Entrepreneur, quant à lui, mentionne que ce type de mur, selon sa compréhension, devait être fait par l'ébéniste responsable des travaux de la cuisine.
- [42] Les Bénéficiaires maintiennent que cet élément ne fait pas partie des travaux de la cuisine, qu'il est clairement indiqué en item séparément de la cuisine selon la pièce B-3.

Analyse

- [43] Le Tribunal est d'avis que la cloison ajourée manquante ne relève pas d'une malfaçon, mais plutôt effectivement du parachèvement des travaux puisqu'il est bien indiqué aux documents contractuels.
- [44] Les Bénéficiaires doivent dénoncer dans un délai raisonnable à l'Entrepreneur et à l'Administrateur :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que les Bénéficiaires n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.

Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, les Bénéficiaires transmet par écrit sa réclamation à l'Entrepreneur et en transmet copie à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré réception;

- [45] Les Bénéficiaires a invoqué que l'Entrepreneur a fait de fausses représentations qui l'ont amené à outre passer le délai prescrit. Cependant les circonstances permettent d'établir le contraire, l'Entrepreneur ayant répondu rapidement au questionnement du Bénéficiaire même avant la réception, précisant sa compréhension qu'il ne devait pas faire la cloison.

[46] Le Tribunal est donc d'avis que la situation était bien visible à réception et la dénonciation tardive, établie que la décision de l'Administrateur doit être maintenu

Point 12-Main courante extérieure manquante

[47] Les Bénéficiaires se réfèrent à la pièce C-1 de son cahier de pièce, qui est un extrait du Code national du Bâtiment, soit le au tableau 9.8.7.1-Nombre de côtés d'un escalier ou d'une rampe pour lesquels une main courante est exigée

[48] L'Entrepreneur s'objecte à ce que les Bénéficiaires n'est pas un expert approuvé par le Tribunal d'arbitrage et qu'il ne peut émettre une opinion ou déposé une interprétation d'une référence en lien avec le code ou une norme.

[49] Les Bénéficiaires réitèrent qu'il n'émet pas d'opinion "d'expert" et qu'il ne dépose pas un document technique, mais simplement un extrait de code qui ne requiert aucune interprétation et qu'il juge ne pas avoir besoin d'être un expert pour simplement lire un l'énoncé clair dans un tableau.

[50] L'objection de l'Entrepreneur se poursuit et reprends que tout ce qui a trait aux normes techniques relève de l'expertise, et qu'un témoin expert est requis pour également vérifier si une telle norme est applicable ou non dans le cas présent, même si cela semble bien clair dans le tableau.

[51] Les Bénéficiaires reviennent à la décision de l'Administrateur dans laquelle l'Administrateur mentionne que la main courante est manquante

Extrait de la page 18 de la décision de l'Administrateur :

Lors de sa visite, l'Administrateur a pu constater qu'effectivement, une main courante est manquante pour la volée supérieure de l'escalier extérieur de l'entrée principale.

[52] L'Entrepreneur s'oppose de nouveau, puisque l'Administrateur n'est pas présent pour expliquer les éléments de sa décision et maintien que ce type d'opinion relève d'une expertise.

[53] Les Bénéficiaires mentionnent, selon les discussions lors de la conférence préparatoire, leur compréhension du fardeau de preuve était qu'ils devaient eux-mêmes prouver les points déposés.

[54] L'Entrepreneur réitère que les Bénéficiaires ont eu amplement le temps de consulter leurs avocats pour savoir ce qui est nécessaire pour établir sa preuve et qu'il n'est pas le rôle de l'arbitre, de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur de conseiller les bénéficiaires sur la façon d'établir leurs preuves.

Analyse

[55] Malgré toutes les discussions en lien avec l'expert requis ou non requis, le Tribunal est d'avis que l'extrait du code fourni par les Bénéficiaires est effectivement bien clair. La présence ou non d'une main courante ne commande pas une analyse exhaustive ni une expertise. Le document déposé par les Bénéficiaires n'est pas une opinion, mais plutôt une disposition du code.

[56] Le Tribunal est d'avis que la main courante aurait dû être installée selon les règles de l'art, qu'elle soit incluse au contrat ou non. L'Entrepreneur étant également responsable de la mise en place des éléments en lien avec le code national du bâtiment lors de la construction.

Point 13-Terrain mal nivelé

[57] Les Bénéficiaires présentent les pièces D-1, D-2, D-3 et D-4, ces pièces font état d'un manque de remblai selon les Bénéficiaires qui devait, soi-disant, être fait selon l'entente.

[58] Malgré, les discussions à cet effet, il est important de reprendre certaines exclusions de la garantie.

II. Exclusions de la garantie

29. Sont exclus de la garantie:

.....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;

[59] Or, le nivellement du terrain, qu'il soit contractuel ou non, ne fait pas partie de l'ouvrage, à l'exception d'un problème de pente négative du terrain, et c'est donc exclu de la garantie, et par conséquent l'arbitre n'a pas à juridiction pour statuer ce sur cette situation puisqu'il peut seulement se prononcer sur ce qui est couvert par la garantie.

Point 14-Présence de déchets de chantier sur le terrain

[60] Les Bénéficiaires se réfèrent aux pièces D-5, D-6, D-7, D-8 et D-9, dans lesquels il y a des photos avec des débris au chantier.

[61] Les Bénéficiaires sont d'avis qu'il n'est pas usuel de livrer un chantier dans cet état.

Analyse

[62] L'Administrateur est d'avis que cette situation ne relève pas de sa juridiction puisque pour statuer sur ce point, il doit se référer à l'article 10 ou 27 du Règlement, lequel concerne la couverture de la garantie en ce qui a trait aux parachèvements, malfaçons, vices cachés et vices majeurs (vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol).

[63] Selon l'Administrateur, la réclamation des Bénéficiaires ne correspond pas aux exigences applicables à l'article 10 ou 27 de la garantie et par conséquent, l'Administrateur rejette la réclamation des bénéficiaires.

[64] L'Administrateur soulève conséquemment dans sa décision que cette situation ne relève pas de sa juridiction.

[65] Également, il est important de référer à certaines exclusions de la garantie, soit :

II. Exclusions de la garantie

29. Sont exclus de la garantie:

.....

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;

[66] Or, les débris de chantier ne font pas partie de l'ouvrage, et c'est donc exclu de la garantie, et conséquemment l'arbitre n'a pas à juridiction pour statuer ce sur cette situation puisqu'il peut seulement se prononcer sur ce qui est couvert par la garantie.

Point 15-Toit plat ne comportant pas de colonne de drainage

[67] Les Bénéficiaires présentent la pièce E-1, portion du plan où l'on peut voir les indications aux plans suivantes :

- *Assurer l'écoulement des eaux de la toiture vers la colonne de drain. Prévoir une pente de 05/12.*

[68] Les Bénéficiaires déposent la pièce E-2 photo qui démontre qu'il n'y a pas de drain au petit toit plat.

[69] Les Bénéficiaires présentent les problématiques suivantes, d'abord l'eau peut rester stagnante sur le toit et elle s'égoutte tout simplement sur la brique par-dessus les solins en aluminium, tel que démontre les photos des pièces E-2 et E-3.

[70] Les Bénéficiaires prétendent que l'eau qui s'égoutte sur la brique sur les côtés de cette petite toiture cause de l'efflorescence. Et que même à long terme cela pourrait causer des problèmes au mortier et à la brique, et diminuez la durée de vie du revêtement de brique.

[71] Les Bénéficiaires déplorent le non-respect des plans pour l'exécution de cette toiture par l'Entrepreneur.

[72] Les Bénéficiaires sont d'avis que cette modification en cours d'exécution a été faite à leur insu, ainsi qu'à l'insu de la ville et sans approbation.

[73] L'Entrepreneur mentionne aux Bénéficiaires que permettre que l'eau ne s'écoule pas sur la brique qu'il suffit d'installer une gouttière, comme il c'est le cas avec un toit en pente en bardeaux.

[74] L'Entrepreneur explique qu'habituellement sur un toit plat, avec un drain, il faut installer un fil chauffant afin d'éviter de créer un bassin qui peut geler sur le toit.

[75] L'Entrepreneur mentionne qu'étant donné la petitesse du toit, qu'il était préférable, selon lui, de procéder avec un isolant de pente et une membrane et ainsi permettre d'éviter de la gestion avec un fil chauffant et un risque d'accumulation d'eau, de glace pouvant être plus problématique dans le futur.

[76] Les Bénéficiaires demandent que l'Entrepreneur vienne reprendre les travaux et installer le drain, faire les pentes et régler l'efflorescence sur la brique.

Analyse

[77] Aucune expertise n'est présentée par les Parties concernant le drainage du petit toit plat.

[78] Malgré le fait que l'Entrepreneur ait changé la méthode de construction du toit plat, sans approbation, aucune expertise n'est déposée pour démontrer que c'est effectivement une meilleure solution, même si construire des toits plats avec des isolants de pentes est une pratique courante et est selon les règles de l'art.

[79] À l'inverse, rien ne démontre que c'est une mauvaise solution et que cela pose problème, et peut poser problème à long terme.

[80] L'Administrateur a rejeté la demande des Bénéficiaires sur la base que les gouttières ne fussent pas incluses au contrat intervenu entre les parties.

[81] Les gouttières semblent entrer en jeu que pour de pallier la situation actuelle et prévenir le ruissellement sur le mur de brique.

[82] Le Tribunal est dans l'obligation de maintenir la décision de l'Administrateur, faute de preuves suffisantes pour déterminer la malfaçon et même le vice de construction.

Point 17-Demande de remboursement de frais de relogement pour retard de livraison

[83] Le 10 mars 2023, soit quatre mois après la réception du bâtiment, les bénéficiaires réclament un montant de 6 000 \$ en frais de relogement. Ils fournissent un document intitulé "Reçu pour paiement de loyer".

[84] L'administrateur base sa décision sur la prémisse que les délais importants sont principalement dus à une mésentente contractuelle entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, et que l'administrateur ne peut ordonner à l'entrepreneur de rembourser des frais de relogement dans un tel cas.

[85] Le règlement et la garantie prévoit le remboursement pour un montant de 6 000\$ pour les frais de relogement, les articles étant les suivants :

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:

....

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:

2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 6 000 \$ soit....

[86] Plusieurs éléments semblent avoir contribué au glissement de l'échéancier des travaux, dont une mésentente contractuelle qui stoppe les travaux et contribue au décalage de la date de pré réception.

[87] Le dossier concernant l'arrêt de chantier, la justification ou non de celui-ci et les quittances lors du 1er déboursé est devant la cour supérieur, et donc en processus de règlement devant un autre tribunal.

Analyse

[88] Une sentence a été rendu le 10 mai dans laquelle il avait été statué, qu'il est effectivement impossible dans le cadre législatif présent d'accueillir la demande des Bénéficiaires puisqu'il ne peut en attribuer la complète responsabilité à l'Entrepreneur.

[89] Le point 17 étant directement lié à l'arrêt de chantier et la justification de l'arrêt de chantier, le tribunal comprends que ce point ne peut être traité par la présente sentence puisque cet élément sera tranché par la cour supérieur. Conséquemment l'arbitre ne tranchera sur ce point.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de l'entente intervenue entre les parties concernant les points 6, 8 et 16 ;

REJETTE la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 9 soit le drain de plancher manquant;

REJETTE la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 10 sortie de la sècheuse positionnée trop près du sol;

REJETTE la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 11 soit la cloison ajourée manquante;

ACCEUILLE la réclamation des Bénéficiaires et **CONDAMNE** l'Entrepreneur à installer une main courante;

REJETTE la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 15 soit colonne de drainage;

CONDAMNE l'Administrateur de payer les frais découlant de cette présente demande d'arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 7 juin 2024.



Mme Isabelle Marier ing

Arbitre/GAJD

ARB2024-02