

# 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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 209370  
N° dossier CCAC : S24-021401

---

Entre

**PIERRE BERTRAND TSOPGNI  
EDWIDGE ANGÈLE NGUETSOP SOFFACK**

(Les « Bénéficiaires »)

Et

**CONSTRUCTION SMB DALLAIRE INC.**

(l' « Entrepreneur »)

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**

(l' « Administrateur »)

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre :

Me Gabrielle Tremblay

Pour les bénéficiaires :

M. Pierre Bertrand Tsopgni  
Mme Edwidge Angèle Nguetsop Soffack



Pour l'entrepreneur : Me Léa Gagnon-Asselin  
Pour l'administrateur : Non représenté  
Date d'audience : 5 juin 2024  
Date de délibéré : 21 juin 2024  
Lieu d'audience : Par visioconférence  
Date de la décision : 17 juillet 2024

**Identification complète des parties**

Arbitre: Me Gabrielle Tremblay  
Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l.  
79, boul. René-Lévesque Est  
Bureau 200  
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires: M. Pierre Bertrand Tsopgni  
Mme Edwidge Angèle Nguetsop Soffack  
2857, rue William-Wood  
Québec (Québec), G1X 0G5

Entrepreneur: Construction SMB Dallaire inc.  
6505, rue Zéphirin-Paquet – local 200  
Québec (Québec) G2C 0M2

Et son procureur:  
Me Léa Gagnon Asselin  
Construction SMB Dallaire inc.  
6505, rue Zéphirin-Paquet – local 200  
Québec (Québec) G2C 0M2

Administrateur: La Garantie de construction résidentielle (GCR)  
4101, rue Molson, bur. 300  
Montréal (Québec) H1Y 3L1



## ARBITRAGE

### MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 22 mars 2024.

### HISTORIQUE DU DOSSIER

16 décembre 2021	Contrat de garantie entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires
17 janvier 2022	Contrat d'entreprise entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires
15 août 2022	Inspection pré-réception des Bénéficiaires
18 août 2022	Prise de possession de la résidence
27 septembre 2023	Dénonciation écrite à l'Administrateur et à l'Entrepreneur
29 novembre 2023	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
22 janvier 2024	Décision de l'Administrateur
28 février 2024	Décision rectifiée de l'Administrateur
5 juin 2024	Audition sur le fond devant le Tribunal d'arbitrage
21 juin 2024	Prise de délibéré du Tribunal d'arbitrage
17 juillet 2024	Décision finale du Tribunal d'arbitrage

---

### CONTEXTE

[1] Le Tribunal d'arbitrage résume les positions de toutes les parties au présent arbitrage comme suit.

[2] Les Bénéficiaires portent en arbitrage la décision de l'Administrateur rendue le **22 janvier 2024** (rectifiée le **28 février 2024**), laquelle rejette leurs réclamations portant sur des dommages affectant l'escalier principal de leur résidence et le plancher à la jonction entre la salle à manger et la cuisine.

[3] Les Bénéficiaires portent également en arbitrage un point de la décision de l'Administrateur rejetant leur dénonciation quant à l'absence de grillages sur les sorties extérieures des conduits de mécanique du garage. Or, une entente est survenue à ce sujet lors de l'audition d'arbitrage, en ce que l'Entrepreneur s'est engagé à procéder à



l'installation des grillages à la satisfaction des Bénéficiaires au plus tard le **31 août 2024**.

[4] Il n'y a donc pas lieu de trancher quant à ce dernier point, le Tribunal d'arbitrage se limitant à consigner l'entente survenue entre les parties aux conclusions de la présente décision.

[5] L'Entrepreneur, de son côté, requiert le maintien de la décision du **22 janvier 2024**, laquelle ne présente aucune erreur selon lui et ne devrait pas être infirmée.

[6] Le **17 avril 2024**, l'Administrateur avise le Tribunal d'arbitrage qu'il n'entend pas participer au processus d'arbitrage, qu'il n'a pas de représentations à faire au cours de l'audition et qu'il s'en remet ultimement à la décision rendue par le conciliateur le **22 janvier 2024** qu'il juge « claire et conforme au règlement ».

## LES FAITS

[7] Le **16 décembre 2021**, les Bénéficiaires signent un contrat pour la construction de leur résidence pour le prix de **1 096 534,87 \$**<sup>1</sup>. L'Entrepreneur signe à son tour le contrat le **17 janvier 2022**. À la même occasion, les parties signent également un contrat de garantie en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>2</sup> (le « **Règlement** »).

[8] Le **15 août 2022**, les Bénéficiaires procèdent à une inspection pré-réception de leur résidence au cours de laquelle ils ne dénoncent aucune malfaçon ou défaut apparent en lien avec le plancher à la jonction de la cuisine et de la salle à manger. Aucune inscription n'apparaît non plus au formulaire de pré-réception en lien avec la dégradation de l'escalier principal<sup>3</sup>.

[9] Le **27 septembre 2023**, les Bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur via le formulaire de dénonciation usuel certaines problématiques encourues à leur résidence, dont celles qui sont portées en arbitrage aujourd'hui.

[10] Ils y dénoncent notamment l'existence « d'un décalage de presque 5mm entre le plancher de bois et la céramique de la cuisine » observé depuis le **23 août 2023** où le plancher de bois se serait soulevé. Ils indiquent aussi remarquer « l'usure ou la détérioration au niveau des nez des marches des escaliers », dont la date de la première observation remonte au **28 avril 2023**.

[11] Le **29 novembre 2023**, le conciliateur de l'Administrateur se rend à la résidence des Bénéficiaires afin d'inspecter les points dénoncés par ces derniers.

---

<sup>1</sup> Le contrat A-1 est amendé le **10 janvier 2022** par un avenant de modifications postérieures visant la modification des douches, ce qui en porte le prix final à **1 108 043,76 \$**.

<sup>2</sup> RLRQ, c B-1.1, r 8.

<sup>3</sup> Formulaire d'inspection pré-réception, pièce A-3.



[12] Le **22 janvier 2024**, l'Administrateur rend une décision<sup>4</sup> quant à l'ensemble des points dénoncés, dont les dommages allégués à la jonction du plancher de la cuisine et de la salle à manger et à l'escalier principal. Ces deux points de réclamation sont rejetés par l'Administrateur.

[13] Le **14 février 2024**, soit à l'intérieur du délai de 30 jours prévu pour ce faire<sup>5</sup>, les Bénéficiaires portent la décision de l'Administrateur en arbitrage. Suivant une conférence de gestion tenue le **7 mai 2024**, les Bénéficiaires confirment qu'ils demandent au Tribunal d'arbitrage d'infirmier la décision de l'Administrateur sur les points 3 et 4 précités.

### **LE POINT 3 : LA JONCTION ENTRE LE PLANCHER DE BOIS ET LE CARRELAGE DE CÉRAMIQUE**

[14] L'article 8 al. 4 du Règlement définit le moment de la réception du bâtiment comme « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger ».

[15] En l'espèce, la réception du bâtiment correspond au moment où les Bénéficiaires signent le formulaire de préreception le **15 août 2023**, sous réserve de certains travaux à parachever.

[16] Lors de son témoignage, le Bénéficiaire, M. Tsopgni, indique avoir constaté la problématique relative au plancher pour la première fois le **23 août 2023**, tel qu'indiqué au formulaire de dénonciation à l'Administrateur, soit plus d'un an après la réception du bâtiment.

[17] Les dommages étant apparus dans la deuxième année de réception du bâtiment, la garantie applicable est celle relative aux vices découverts dans les trois ans de la réception, dont dispose l'article 10 (4) du Règlement :

**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 :

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

---

<sup>4</sup> Cette décision fait l'objet d'une décision rectifiée le **28 février 2024**. La rectification porte seulement sur la modification d'une mention concernant les sommes en litige qui seraient toujours dues par les bénéficiaires pour les travaux. Ce litige est mû devant les tribunaux civils par les parties et n'a pas d'incidence sur le présent dossier d'arbitrage.

<sup>5</sup> Article 107 du Règlement.



[18] L'article 2103 C.c.Q. auquel fait référence le Règlement dispose que l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu de fournir des biens de bonne qualité pour les fins de son ouvrage et qu'il est tenu quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur :

**2103.** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

[...]

[Nos soulignements]

[19] Afin de déterminer l'étendue de la garantie contractuelle prévue par le contrat de garantie conclu entre les parties, il faut donc se référer au régime de garantie applicable au contrat de vente, lequel comprend le régime général de l'article 1726 C.c.Q. applicable à tout vendeur, ainsi que le régime particulier applicable au vendeur professionnel notamment édicté par l'article 1729 C.c.Q.

[20] L'article 1729 C.c.Q. prévoit l'existence d'une présomption de vice réfragable bénéficiant à l'acheteur, lorsqu'il est mis en preuve que le mauvais fonctionnement d'un bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce :

**1729.** En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

[Nos soulignements]

[21] Le Tribunal d'arbitrage juge que l'Entrepreneur doit être assimilé à un vendeur professionnel puisqu'il est spécialisé dans l'industrie de la construction et dispose de connaissances approfondies sur les biens qu'il a l'habitude d'incorporer à la construction d'une résidence unifamiliale comme celle des Bénéficiaires<sup>6</sup>. Il y a donc possibilité pour les Bénéficiaires de bénéficier du régime particulier de garantie applicable au vendeur professionnel édicté par l'article 1729 C.c.Q.

---

<sup>6</sup> SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Charland, 2020 QCCA 514, para 12; Vincent Karim. *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3<sup>e</sup> éd., Wilson & Lafleur, Montréal, 2015, au para 545.



[22] Pour que la présomption de vice trouve application, les Bénéficiaires ont le fardeau de démontrer l'existence d'un mauvais fonctionnement ou d'une détérioration du plancher de leur résidence et que cette situation est survenue prématurément par rapport à un plancher identique. Cette preuve implique nécessairement de démontrer la durée de vie normale que devrait avoir un plancher similaire afin de pouvoir conclure à une détérioration prématurée par rapport aux comparatifs<sup>7</sup>.

[23] La problématique dénoncée par les Bénéficiaires relève du soulèvement d'une latte de bois franc installée à la limite du carrelage de céramique de la cuisine. Ce soulèvement entraîne un espacement d'environ 5mm entre la jonction des deux revêtements de plancher.

[24] Le Tribunal d'arbitrage ignore si ce soulèvement constitue un comportement relativement normal des matériaux ou non. En fait, aucune preuve n'établit la durée de vie utile du plancher et s'il s'agit d'un décalage outrepassant les seuils de tolérance généralement acceptés en la matière. Le Tribunal d'arbitrage ne dispose pas d'une preuve prépondérante permettant de conclure que la situation dénoncée par les Bénéficiaires constitue une détérioration prématurée du revêtement de plancher. Dans ce contexte, la présomption de vice prévue à l'article 1729 C.c.Q. ne peut trouver application.

[25] Il reste donc à déterminer si la situation dénoncée se qualifie de vice caché couvert par la garantie de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q.

[26] Pour entraîner l'application de la garantie légale de qualité, le vice doit avoir une certaine gravité, de sorte qu'il rende le bien visé impropre à l'usage auquel on le destine ou qu'il diminue tellement son utilité qu'un acheteur avisé n'aurait pas donné si haut prix ou n'aurait pas acheté, s'il avait eu connaissance du vice.

[27] La Cour suprême enseigne ce qui suit dans l'arrêt *ABB inc. c. Domtar inc.*<sup>8</sup> concernant la gravité du vice :

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.

[Nos soulèvements]

<sup>7</sup> *Aviva, compagnie d'assurances du Canada c. Électrolux Canada Corp*, 2019 QCCQ 6798, para 13.

<sup>8</sup> 2007 CSC 50.



[28] Le Tribunal d'arbitrage juge que les Bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que la légère surélévation d'une latte de bois franc a pour effet de rendre le revêtement de plancher impropre à l'usage auquel il est destiné. Il n'existe aucune preuve que la situation dénoncée entraîne une difficulté d'usage ou une perte de jouissance liée au fait que la latte à la jonction des deux revêtements de plancher se soit décalée. Il ressort plutôt des témoignages des Bénéficiaires que leur insatisfaction découle de considérations esthétiques.

[29] Dans cette mesure, le Tribunal d'arbitrage conclut que les Bénéficiaires n'ont pas démontré l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1726 C.c.Q. couvert par le contrat de garantie. La décision de l'administrateur quant au point 3 de la décision du **22 janvier 2024** doit être maintenue.

#### **LE POINT 4 : LA DÉGRADATION DU NEZ DES MARCHES DE L'ESCALIER PRINCIPAL**

##### **La malfaçon**

[30] Le deuxième point porté en arbitrage par les Bénéficiaires porte sur le nez des marches de l'escalier de la résidence qui a décoloré depuis la réception du bâtiment survenue le **15 août 2023**.

[31] Tel qu'indiqué au formulaire de dénonciation, les Bénéficiaires constatent cette problématique à l'escalier pour la première fois le **28 avril 2023**, soit dans la première année de réception du bâtiment. La problématique survient près de huit mois après l'emménagement des Bénéficiaires.

[32] La garantie applicable est celle relative aux malfaçons non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année de la réception, dont dispose l'article 10 (3) du Règlement :

**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:

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;

[33] La Cour d'appel dans l'arrêt *Verville c. Poirier*<sup>9</sup> a récemment repris et appliqué la définition du concept de malfaçon proposée par les auteurs Baudoin, Deslauriers et Moore :

---

<sup>9</sup> 2021 QCCA 124, para 15.



[34] Le concept de malfaçon, de son côté, fait référence à un défaut de moindre importance et a pour but de sanctionner une exécution non conforme au contrat. Il ne vise pas, contrairement à la perte, à assurer la sécurité du public puisque les intérêts économiques du créancier sont les premiers bénéficiaires de cette garantie. La Cour en a déjà fourni la définition suivante :

[15] 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 ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non ».

[Nos soulignements]

[34] Le Tribunal d'arbitrage considère que la décision de l'Administrateur quant au point 4 doit être infirmée puisque la situation dénoncée par les Bénéficiaires constitue une malfaçon au sens des enseignements précités de la Cour d'appel. Voici pourquoi.

[35] En **mai 2023**, soit quelque temps après la survenance de la décoloration du nez des marches, l'Entrepreneur déploie un technicien à la résidence afin de constater la problématique et y apporter des mesures correctives. Présente lors de cette visite, la Bénéficiaire témoigne que le technicien se dit surpris de l'état de dégradation des escaliers si peu de temps après leur installation. Le technicien demande même à la Bénéficiaire si les résidents circulent à l'intérieur avec des chaussures d'extérieur, ce à quoi elle répond par la négative.

[36] Le technicien applique alors un feutre sur les marques de décoloration et avise la Bénéficiaire que cette intervention « devrait régler le problème », ce qui ne fut finalement pas le cas puisque la décoloration réapparaît quelque temps après.

[37] Le Tribunal d'arbitrage considère que la décoloration du nez des marches constitue une imperfection ayant pour effet de rendre l'escalier non conforme aux modalités contractuelles originellement prévues au contrat de construction entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.

[38] Le devis relatif à l'escalier déposé en preuve lors de l'audition prévoit l'installation d'un escalier comportant des marches en érable teintes et vernies, dont le coût est de **40 758,64 \$**, taxes incluses. Les Bénéficiaires ont même défrayé un coût supérieur à l'allocation de base de **30 000 \$** initialement prévue au contrat pour l'installation de l'escalier, et ce, afin d'obtenir un produit sur mesure selon des exigences particulières.



[39] Les coûts élevés défrayés par les Bénéficiaires pour l'escalier en bois franc permettent de conclure que ces derniers étaient en droit de s'attendre à la construction d'un produit haut de gamme exempt d'imperfections après si peu de temps d'utilisation.

### **L'usure normale**

[40] Dans sa décision, l'Administrateur rejette le point 4 de la réclamation pour le motif que la dégradation des marches constitue une usure normale du bâtiment exclue de la garantie par l'application de la clause 16.1.4 du contrat de garantie :

**16.1** Sont exclus des garanties :

**16.1.4** les dégradations résultant de l'usure normale du Bâtiment

[41] Le Tribunal d'arbitrage ne retient pas cette position. Il sort plutôt de la preuve présentée à l'audition d'arbitrage que la situation est anormale dans la mesure où tous se sont dits surpris de la survenance de tels dommages après si peu de temps d'utilisation.

[42] La représentante de l'Entrepreneur, Mme Marie-Pierre Breton, témoigne à l'audition que la décoloration dénoncée constitue une situation « exceptionnelle qui n'a jamais été rapportée chez un autre client ». Cette surprise est partagée par le sous-traitant qui s'est rendu chez les Bénéficiaires pour effectuer des travaux correctifs.

[43] Le Tribunal d'arbitrage juge que les dommages ne constituent pas de l'usure normale, vu notamment le faible délai encouru depuis la réception du bâtiment et la qualité des matériaux choisis par les Bénéficiaires qui se voulait supérieure.

### **La mauvaise utilisation par les Bénéficiaires**

[44] L'Entrepreneur soulève que la dégradation des marches n'est pas couverte par le contrat de garantie puisqu'elle résulte, selon lui, d'une utilisation inadéquate du bien par les Bénéficiaires, ce qui entraîne l'application de l'exclusion de garantie prévue à la clause 16.1.3 du contrat de garantie :

16.1 Sont exclus des garanties :

16.1.3 les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire tels que l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du Bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, de modifications ou d'ajouts réalisés par le Bénéficiaire ou par un tiers pour le compte du Bénéficiaire hors du cadre du Contrat couvert;

[Nos soulignements]



[45] Le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cette prétention puisque l'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de prouver que les dommages à l'escalier sont dus à une utilisation inadéquate des Bénéficiaires;

[46] Questionnée à ce sujet, Mme Marie-Pierre Breton reconnaît une dégradation à l'escalier qui semble anormale, mais en ignore la cause réelle. Elle allègue que l'Entrepreneur a retenu les services d'un sous-traitant en installation d'escaliers compétent en qui elle a confiance. Ce dernier aurait appliqué la teinture et le vernis sur les marches en usine.

[47] Elle indique que si les dommages étaient causés par une mauvaise application du vernis en usine, la décoloration serait apparue sur l'entièreté de la surface des marches et non simplement sur le nez. Partant de ce constat, selon elle, les dommages observés ne peuvent être dus qu'à une mauvaise utilisation de l'escalier par les Bénéficiaires. Elle pose plusieurs hypothèses à ce sujet, soit qu'un meuble aurait pu abîmer les marches en cours de déménagement ou qu'il y aurait trop de circulation dans l'escalier vu le nombre élevé d'occupants de la résidence.

[48] Ayant pu constater au cours de l'audition que la décoloration est présente de manière uniforme sur le nez de la quasi-entièreté des marches, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir que les dommages seraient dus au déplacement d'un meuble, ce qui aurait causé des dommages plus irréguliers. Aucune preuve n'a été faite quant à ce qui aurait été transporté dans l'escalier par les Bénéficiaires.

[49] Le Tribunal d'arbitrage ne retient pas non plus l'argument soulevé quant au nombre trop élevé d'occupants. Les Bénéficiaires témoignent que seulement 4 personnes sont domiciliées à la résidence et qu'elles n'y circulent qu'en chaussures d'intérieur ou avec des chaussettes.

[50] Après l'audition d'arbitrage, l'Entrepreneur transmet au Tribunal d'arbitrage des photos de l'intérieur de la résidence des Bénéficiaires, indiquant que l'état des lieux laisse présager que celle-ci serait habitée par plus que 4 résidents. Le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cette preuve puisqu'il ignore ce que représentent les photos, l'identité de la personne qui les a prises ainsi que la date à laquelle elles ont été prises. Aussi, comme cette preuve n'a pu faire l'objet d'un débat contradictoire à l'audition et d'explications par les Bénéficiaires, elle doit être rejetée.

[51] Rappelons que les Bénéficiaires ont acquis une maison de qualité supérieure du prix de **1 096 534,87 \$**, dont l'escalier à lui seul a coûté **40 758,64 \$**. Ils sont en droit de s'attendre à pouvoir y circuler librement avec leurs deux enfants sans que cela n'entraîne une décoloration après moins de 9 mois d'utilisation. Le fait d'avoir deux enfants, voire une famille plus nombreuse, ne constitue certainement pas une utilisation anormale pour une maison de type unifamiliale de cette grosseur.



[52] Tel qu'arbitré dans l'affaire *Tremblay et 9291-5578 Québec inc.*<sup>10</sup>, le simple fait « d'émettre des hypothèses tous azimuts n'est pas suffisant » pour faire la preuve d'une mauvaise utilisation par les Bénéficiaires. En l'espèce, l'Entrepreneur n'a pas fait la preuve d'une mauvaise utilisation du bâtiment par les Bénéficiaires entraînant l'application de l'exclusion précitée du contrat de garantie.

[53] Considérant ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage juge qu'il y a lieu d'infirmar la décision de l'Administrateur quant au point 4 de sa décision du **22 janvier 2024** et ainsi accueillir la réclamation des Bénéficiaires à ce titre.

### **LE POINT 7 : FINITION DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DU GARAGE**

[54] Lors de l'audition d'arbitrage, l'Entrepreneur concède que l'absence d'installation des grilles de finition sur les sorties extérieures des conduits de mécanique du garage constitue un oubli lors de travaux correctifs qui ont été exécutés par lui postérieurement à la réception du bâtiment.

[55] Ce point fait donc l'objet d'un règlement entre les parties qui demandent au Tribunal d'arbitrage de consigner à la présente décision l'engagement de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [56] **ACCUEILLE** partiellement la demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires.
- [57] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du **22 janvier 2024** quant au point 3 relatif à la jonction entre le plancher de bois et le carrelage de la céramique.
- [58] **INFIRME** la décision de l'Administrateur du **22 janvier 2024** quant au point 4 relatif à l'usure au nez des marches de l'escalier.
- [59] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs permettant de corriger la problématique relative au point 4, soit l'usure au nez des marches de l'escalier, et ce, au plus tard le **31 août 2024**.
- [60] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur de compléter les travaux relatifs au point 7, soit l'installation des grillages sur les conduits des sorties extérieures des conduits de mécanique du garage, et ce, au plus tard le **31 août 2024**.
- [61] **CONDAMNE** l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage, vu le gain de cause partiel des Bénéficiaires, et ce, conformément à l'article 123 du

---

<sup>10</sup> *Tremblay et 9291-5578 Québec inc.*, AZ-51979273, para 118 à 122.



Règlement.

Québec, le 17 juillet 2024



---

**Me Gabrielle Tremblay**  
Arbitre ad hoc / Centre canadien  
d'arbitrage commercial (CCAC)

