ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec: CCAC

ENTRE : **HABITATION KYO INC.**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : [redacted]

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : SP-093001-NP

DÉCISION

Arbitre :	Me Jacinthe Savoie
Pour les Bénéficiaires :	[redacted]
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Christian Groulx
Pour l'Administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer
Date de l'audition :	12 février 2020
Date de la décision :	17 juin 2020

Identification complète des parties

Entrepreneur:

Habitation Kyo inc.
Monsieur Christian Groulx
60-A, rue Principale
Eastman (Québec) J0E 1P0

Bénéficiaires :

[redacted]

Administrateur :

La Garantie Construction Résidentielle
4101, rue Molson, 3e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :
Me Pierre-Marc Boyer

Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 5 novembre 2019.

Historique du dossier

30-09-2019	Réception de la demande d'arbitrage par le greffe du CCAC
06-11-2019	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur (A-1 à A-19)
03-12-2019	Réception de la confirmation du paiement de la provision pour frais
23-01-2020	Conférence téléphonique tenant lieu et place de conférence préparatoire
29-01-2020	Émission du procès-verbal de la conférence du 23 janvier 2020
29-01-2020	Transmission du cahier de pièces de l'Entrepreneur (E-1 à E-7)
03-02-2020	Transmission de l'avis de convocation pour l'audition du 12 février 2020
12-02-2020	Visite des lieux
12-02-2020	Enquête et audition
14-02-2020	Transmission d'un courriel de l'Administrateur accompagné d'une décision arbitrale et d'une soumission sommaire des travaux correctifs
16-02-2020	Transmission d'un courriel des Bénéficiaires commentant le courriel du 14 février 2020 de l'Administrateur
17-02-2020	Transmission d'un courriel des Bénéficiaires concernant le droit de l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs
22-02-2020	Transmission d'un courriel de l'Entrepreneur apportant certaines précisions quant aux points portés en arbitrage
24-02-2020	Transmission d'un courriel des Bénéficiaires relativement à la finition de la dalle de béton
17-06-2020	Décision

Admissions

[1] Il s'agit d'une maison non détenue en copropriété divise et située au [redacted]

[2] Le formulaire d'inspection préréception a été signé par les parties le 28 février 2019, avec réserve.

[3] Le 3 avril 2019, les Bénéficiaires transmettaient un formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur quant à 10 items.

[4] En date du 25 avril 2019, les Bénéficiaires complétaient le formulaire de réclamation auprès de l'Administrateur.

[5] Le 29 août 2019, l'Administrateur émettait une décision (Décision), laquelle accueillait la réclamation des Bénéficiaires au regard des points 3, 4 et 5, de la façon suivante:

« 3. FINITION DE LA DALLE DE BÉTON INTÉRIEURE

Les bénéficiaires dénoncent que de nombreux trous et crevasses sont présents sur la dalle de béton du rez-de-chaussée, laquelle n'est pas de teinte uniforme, de même qu'elle présente des textures différentes variant entre lisse à laissant voir des granulats par endroits, situation qu'ils ont constatée dès la réception du bâtiment, après quoi ils l'ont dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 3 mars 2019.

Les bénéficiaires l'ont inscrite au formulaire de pré-réception et depuis, l'entrepreneur a effectué les travaux suivants :

1) Le 22 février 2019, l'entrepreneur a obturé les trous sur la dalle, ce qui a eu pour effet de créer de multiples cercles foncés sur la dalle, à savoir que le résultat n'est pas satisfaisant;

2) Le 27 février 2019, la veille de la prise de possession du bâtiment par les bénéficiaires, l'entrepreneur a étendu un produit de type « époxy » en grande quantité pour tenter de camoufler les réparations précédentes, sur environ 26 pieds dans l'aire de vie, dans la cuisine et dans la chambre à coucher principale.

Ces correctifs ont été recouverts de scellant quelques heures avant la prise de possession du 28 février, dont le résultat n'est pas satisfaisant.

3) Le 18 mars 2019, l'entrepreneur a effectué, par l'entremise de l'entreprise JM Poulin, des travaux de sablage à la dalle.

L'administrateur, lors de la visite du 9 juillet 2019, a été en mesure de constater l'ensemble des désordres localisés aux endroit [sic] suivants :

1) Chambre à coucher principale;
2) Cuisine (entre le lavabo et l'îlot);
3) Salle à manger (entre l'îlot et le salon);
4) Salon.

Le sablage de la dalle a eu pour effet de créer des zones noires en raison du produit installé au préalable.

De plus, le sablage a eu pour effet de se rendre jusqu'aux « roches » dans la dalle de la salle à manger.

Chacun des mouvements de sablage par la machinerie utilisée est visible, avec pour effet que des spirales sont visibles aux endroits endommagés par l'équipement.

Ces trois interventions de l'entrepreneur ont eu pour effet de laisser l'ensemble de la dalle dans un état mettant en doute le procédé et les méthodes de travail utilisés, de même que l'expertise des ouvriers ayant réalisé ce type d'ouvrage.

4. INSTALLATION DU PIEU

Lors de la réception du bâtiment, l'inspecteur Robert Sykes de LGC Bâtiment a mentionné, à la suite à [sic] son inspection du 28 février 2019, que le poteau de soutien avait mal été installé, pieu qui a pour effet de supporter la colonne de la toiture, risquant ainsi la stabilité des éléments structuraux découlant de cet élément (poids de la neige en hiver, mouvement des sols dû au gel/dégel etc).

Les bénéficiaires ont donc par la suite dénoncé la situation par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 3 mars 2019.

5. DÉFLECTEUR MAL EMBOUVETÉ SYSTÈME ISO-LAB

Lors de la réception du bâtiment, l'inspecteur Robert Sykes de LGC Bâtiment a mentionné, à la suite de son inspection du 28 février 2019, que l'isolation de la dalle de fondation n'était pas étanche, situation que les bénéficiaires ont dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 3 mars 2019.

- *L'isolant extérieur appliqué sur les champs de la dalle nécessite des joints étanches entre les plaques de l'isolant afin d'éviter les infiltrations d'eau et de ne pas compromettre l'intégrité isolante. (Photo 1).*
- *Nous observons du dommage au coin avant droit à l'isolant – À réparer ou remplacer la section affectée (Phot 2).*
- *Nous observons que les plaques d'isolant rigide au sol du pourtour de la dalle accusent une pente inversée vers le bâtiment. (Photo 3). Selon les plans fournis par le Client, la pente du sol et de ces plaques d'isolant doit avoir une pente positive de 2 : 12 ou plus, éloignant l'eau de la fondation. – A corriger. (Fig. 1.0).*

Analyse et décision (points 3 à 5)

La visite des lieux nous a permis de constater que les points 3 à 5 rencontrent les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[…]

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que ces malfaçons apparentes ont été découvertes et dénoncées dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 3 à 5.

L'entrepreneur devra s'assurer de l'esthétisme et de l'uniformité des correctifs, lesquels devront être exécutés dans leur entièreté dans le respect des règles de l'art et tous les désordres apparents résultant de ces malfaçons devront être remis à leur état d'origine.

L'entrepreneur devra fournir une attestation de conformité d'un ingénieur concernant le pieu ou, le cas échéant, il devra s'assurer que le réalignement soit effectué selon les règles de l'art, de sorte que l'intégrité du bâtiment soit protégée, et ce, pour la longévité usuelle des éléments. »

[Les soulignés sont de madame Bélanger]

[6] Le 30 septembre 2019, l'Entrepreneur portait les points 3 à 5 de la Décision en arbitrage.

Visite des lieux et audition

[7] Une visite des lieux et une audition ont eu lieu le 12 février 2020.

[8] Étaient présents lors de l'audition:

Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Christian Groulx, représentant l'Entrepreneur Monsieur Louka Groulx, employé
Pour les Bénéficiaires :	[redacted]
Pour l'Administrateur :	Madame Camille Bélanger, conciliatrice décisionnaire Me Pierre-Marc Boyer

Position de l'Entrepreneur

Christian Groulx

Point 3 Finition de la dalle intérieure

[9] Il ressort du témoignage de monsieur Groulx que :

[9.1] au départ, il a été convenu que les fondations seraient effectuées avec des semelles de 24 po de large et des murs de 8 pi de haut;

[9.2] par la suite, les Bénéficiaires ont insisté pour avoir une dalle monolithique. Ils souhaitaient une dalle polie et ne voulaient pas de revêtement installé sur la dalle;

[9.3] il est préférable de couler ce type de dalle « *au chaud* » pour éviter le risque de fissuration. Ainsi, après le 15 novembre, il est opportun de s'abstenir et parfois même après le 15 octobre. L'Entrepreneur ne peut fournir de garantie quant à la fissuration de la dalle si elle est coulée après le 15 novembre;

[9.4] au départ, la ville a refusé la construction de la dalle monolithique. Toutefois, elle est revenue sur sa position suite à la présentation d'un plan d'ingénieur fourni par l'Entrepreneur;

[9.5] il admet que l'Entrepreneur aurait dû s'en tenir au plan d'origine mais il a accepté de faire la dalle comme le souhaitait les Bénéficiaires;

[9.6] la dalle a été coulée le 13 novembre 2018 par une température de 0 °C. En fin de journée, pensant que la dalle était sèche, une couverture isolante a été installée directement sur la surface fraîchement coulée. La température est descendue à moins 5 °C pendant la nuit;

[9.7] il admet qu'il aurait pu chauffer lors de la construction de la dalle mais avec des « *extras énormes* ». Par la suite, il affirme qu'il n'était pas possible de chauffer le tout;

[9.8] le coût de mise en place du plancher est de 1,00$ le pi2 et de 0,65$ le pi2 pour le polissage, et ce, pour une superficie de 1 293 pi2;

[9.9] deux problèmes sont survenus en ce qui a trait à cette dalle, soit :

- des particules de la dalle ont adhéré à la couverture isolante lors du retrait de celle-ci; et
- les semelles de 24 po de large ne sèchent pas à la même vitesse qu'une dalle de 6 po d'épaisseur, créant des différences de couleur.

[9.10] au niveau de l'esthétisme « *ce n'est pas idéal* »;

[9.11] l'Entrepreneur a tenté de corriger la situation et les Bénéficiaires ont accepté les correctifs. Ces correctifs n'étaient pas compris au contrat de construction et ont été effectués de bonne foi;

[9.12] l'Entrepreneur refuse d'accéder à la demande des Bénéficiaires de corriger en installant un revêtement de plancher puisqu'ils n'ont pas payé pour cet ajout;

[9.13] l'Entrepreneur ne peut être tenu responsable puisque ce sont les Bénéficiaires qui ont insisté pour l'installation de la dalle monolithique et ce, malgré la connaissance par ces derniers des risques esthétiques à couler une dalle à cette période de l'année.

[9.14] Au soutien de cette allégation, il se réfère à une question posée par les Bénéficiaires au moyen d'un courriel et à la réponse écrite de l'Entrepreneur, soit :

« *Peut-on toujours espérer couler la dalle (ou le muret) avant le 1er novembre? Christian nous a dit que les risques de fissure étaient à 100% si on dépassait le 15 novembre.* »

Réponse : « *Situation en évolution, à suivre* ».

Point 4 Installation du pieu

[10] Il explique que peu importe où se situe le pieu sur la plaque, cette dernière vient centrer le poids. Il fait référence à une photographie où l'on voit le pieu sur lequel repose une place décentrée, qui elle-même supporte la colonne fixée à la toiture.

[11] Il affirme ne pas avoir de rapport d'ingénieur et qu'aucun calcul n'a été effectué. Toutefois, le spectre du pieu prévoit un état de limite en service de 13 500 livres, ce qui est suffisant selon lui.

[12] Toujours selon lui, les correctifs sont impossibles puisqu'une dalle a été coulée tout autour du pieu. De plus, cette dalle reprend de la charge au pieu.

Point 5 Déflecteur mal embouveté système Iso-Lab

[13] Monsieur Groulx affirme qu'au printemps 2019, la pente était insuffisante au pourtour du Bâtiment.

[14] Il ajoute qu'à cette même période, l'Entrepreneur a installé des joints d'uréthane sur les plaques d'isolant rigide et les Bénéficiaires ont recouvert lesdites plaques.

Louka Groulx

[15] Monsieur Groulx, qui travaille pour l'Entrepreneur, témoigne relativement aux travaux correctifs effectués à la dalle de plancher en mars 2019.

[16] Il explique que le sous-traitant était sur place pour améliorer l'état de la dalle. Ce sont les Bénéficiaires qui indiquaient les endroits à corriger. Lorsque ces derniers étaient satisfaits, le sous-traitant passait à une autre portion de la dalle à corriger. Il ne se rappelle pas exactement les mots employés par les Bénéficiaires mais il a compris que ces derniers trouvaient les correctifs satisfaisants.

Position des Bénéficiaires

[redacted]

[17] Le témoignage de [redacted] traite surtout du point 3, soit de la dalle de plancher.

[18] Elle précise que c'est l'Entrepreneur qui a suggéré aux Bénéficiaires de choisir une dalle monolithique, et ce, dès le départ. Après avoir choisi autre chose, ils sont revenus à la première proposition de l'Entrepreneur et, le 1er octobre 2018, ont arrêté définitivement leur choix sur une dalle monolithique.

[19] L'Entrepreneur n'a jamais manifesté d'inquiétude quant à la qualité de la finition d'une dalle de ce type. La seule question soulevée concernait la fissuration dans la mesure où la coulée survenait après le 15 novembre, et ce, peu importe le type de fondations.

[20] Les Bénéficiaires voulaient une dalle apparente de béton polie à la machine et recouverte de scellant. Selon [redacted], l'Entrepreneur n'a pas mentionné ce souhait à ses sous-traitants, ce qui explique notamment les traces apparentes de lignes de marquage rouges sur le plancher.

[21] Elle affirme que la dalle a été coulée le 12 novembre 2018 et que le 13, elle a été recouverte d'une toile pendant une période de 3 à 4 semaines.

[22] Le 28 février 2019, lors de la prise de possession, monsieur Groulx leur a expliqué que la dalle « *était faite pour mettre du revêtement de plancher* » et qu'il ne faisait pas de béton poli.

[23] Elle explique qu'il y a eu 3 tentatives de correction de la dalle, qui n'ont fait qu'empirer la situation, soit :

[23.1] le 22 février 2019 où des trous ont été obturés;

[23.2] le 27 février 2019, il y a eu application d'un scellant à l'époxy;

[23.3] en mars 2019, des travaux de sablage ont été effectués. Dans la salle à manger, ils se sont rendus jusqu'à la roche. Pour [redacted] il n'était pas question d'argumenter avec l'Entrepreneur. Elle et son conjoint ont demandé l'arrêt des travaux non pas pour signifier leur satisfaction mais bien pour qu'ils cessent de creuser.

[24] Les Bénéficiaires ayant donné la chance à l'Entrepreneur de faire les correctifs à 3 reprises et ne lui faisant plus confiance, ils souhaitent désormais un dédommagement afin de pouvoir installer un revêtement de plancher de céramique.

[25] Si l'Entrepreneur était inquiet quant à la qualité de la finition, il devait en aviser les Bénéficiaires au préalable. Ces derniers ont compris et accepté qu'une dalle polie ne pouvait être parfaite et reconnaissent que plusieurs endroits sur la dalle sont tout à fait acceptables.

[26] Les Bénéficiaires ont obtenu une soumission au montant de 24 465,00$ pour une partie des travaux d'installation de céramique sur la dalle afin de masquer les défauts.

[redacted]

[27] [redacted] a réitéré le témoignage de [redacted]

Commentaires supplémentaires

[28] Les Bénéficiaires remettent en doute la soumission produite par l'Administrateur en ce que certains travaux supplémentaires seraient nécessaires selon eux.

Position de l'Administrateur

Camille Bélanger

[29] L'Administrateur fait entendre madame Bélanger, conciliatrice décisionnaire dans la présente affaire. Sommairement, elle réitère les constats et les conclusions indiqués dans sa Décision.

Point 3

[30] Madame Bélanger admet qu'il est normal qu'il y ait des nuances de couleur dans ce type de dalle. Toutefois, il n'est pas acceptable que ces nuances passent du gris au noir comme dans la présente affaire.

[31] Elle rappelle que les règles de l'art prévoient une surface lisse et uniforme.

[32] Elle n'a pas d'inquiétude quant à l'isolation de la dalle ou sa solidité. Il s'agit uniquement d'une question esthétique. Elle a constaté, en plus des variations importantes de couleur, des cavités et des marques en forme de spirales causées par l'équipement lors du sablage du plancher.

[33] Madame Bélanger mentionne que plusieurs méthodes correctives peuvent être employées notamment l'ajout d'un couvre-plancher ou l'application d'un époxy comprenant des flocons de vinyle à l'intérieur.

Point 4 Installation du pieu

[34] Madame Bélanger explique que la colonne de soutien de la toiture est supportée par un pieu. Ce pieu n'est pas centré avec la colonne causant ainsi un risque de dommages.

[35] Elle précise que les règles de l'art prévoient que le pieu doit être centré. En effet le poids est mal réparti et la colonne risque un bris qui aura des conséquences sur la toiture. Elle admet toutefois qu'elle ne fait référence à aucune norme précise et que le risque de dommage est amoindri puisque le pieu est coulé dans une dalle de béton.

Point 5 Déflecteur mal embouveté système Iso-Lab

[36] N'ayant pu constater elle-même la problématique sur les panneaux horizontaux, elle s'est basé sur le rapport de l'inspecteur Robert Sykes de LGC Bâtiment.

[37] Aucun correctif n'ayant été effectué, elle rappelle les risques de soulèvement par le gel s'il y a des infiltrations d'eau. Ces risques subsistent même si les panneaux embouvetés sont collés et ce, en raison de l'écart entre les panneaux.

Correctifs

[38] En terminant, l'Administrateur a produit une soumission au montant de 15 179,00$ pour les correctifs concernant les trois points en litige.

Sommaire de l'argumentation des parties

[39] Monsieur Groulx n'a pas de commentaires supplémentaires à offrir.

[40] Quant à [redacted], elle réfère le Tribunal au rapport de l'inspecteur Sykes qui reprend l'alinéa 1 de l'article 9.3.2.9 du *Code de construction du Québec*, qui se lit comme suit :

> « *Si la température atmosphérique est inférieure à 5 °C, le béton doit :*
>
> *a) être malaxé et mis en place à une température comprise entre 10 °C et 25 °C inclusivement; et*
>
> *b) être maintenu à au moins 10 °C pendant les 72 h suivant la mise en place.* »

[41] Me Boyer rappelle tout d'abord le fardeau de preuve de l'Entrepreneur et ajoute qu'il n'en s'en est pas déchargé pour aucun des trois points en arbitrage.

[42] Quant au point 3, il note que l'Entrepreneur a admis la problématique du plancher et l'esthétique inacceptable de celui-ci. Clairement, l'Entrepreneur n'a pas rempli son obligation de résultat quant à cet élément.

[43] Il souligne qu'il n'y a aucune preuve de l'acceptation des correctifs par les Bénéficiaires. De plus, l'Entrepreneur ne pouvait laisser sur les épaules des Bénéficiaires la responsabilité du résultat des correctifs.

[44] Il souligne que les Bénéficiaires avaient été préalablement avisés de la possibilité de fissures et non pas d'un esthétisme de moindre qualité.

[45] Il rappelle que les Bénéficiaires ne souhaitent pas que l'Entrepreneur effectue des correctifs supplémentaires mais affirme que ce dernier a le droit de le faire suite à la décision arbitrale.

[46] À ce sujet, il réfère le Tribunal à la décision arbitrale de *Gaétan Cusson c. 9232-7170 Québec inc. (Habitation 360) et Raymond Chabot administrateur Provisoire inc., ès-qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie Abritat inc.*[1]., dont le passage pertinent se lit ainsi :

> « *[18] Le bénéficiaire ne peut exiger que l'administrateur demande à un autre entrepreneur de faire le travail si l'entrepreneur est disposé à le faire.* »

[47] Quant au point 4, Me Boyer souligne que le pieu est désaxé et que cela peut créer des problèmes de structure. La règle de l'art est de centrer le pieu et ce, même si la problématique est amoindrie en raison du béton entourant ledit pieu.

[48] Il aborde ensuite le point 5 et rappelle les risques d'infiltration d'eau et l'impact négatif sur l'isolation dans la mesure où les panneaux sont mal embouvetés.

---

[1] CCAC, le 20 juillet 2017, Me Pierre Boulanger, arbitre

[49] Il conclut en disant que l'Entrepreneur a fourni peu de preuve relativement aux points 4 et 5 et a admis la problématique quant au point 3.

Analyse et décision

Fardeau de la preuve

[50] Puisque l'Entrepreneur conteste le bien-fondé de la Décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur ses épaules[2]. C'est la règle de la prépondérance des probabilités qui s'applique, soit la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence[3].

Malfaçon

[51] La Décision visée se fonde sur l'alinéa 2 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*[4] (Règlement), qui 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 aux articles 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 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 préréception;* ».

Point 3 Finition de la dalle intérieure

[52] L'Entrepreneur a admis son engagement à construire une dalle monolithique et ce, peu importe que cet engagement ait été pris à la demande expresse des Bénéficiaires. Dans la mesure où l'Entrepreneur s'est engagé contractuellement, il avait l'obligation de construire le type de dalle promis selon les normes et les règles de l'art.

[53] Puisque la dalle a été coulée à une température de 0 °C, l'Entrepreneur devait prendre les mesures adéquates afin de respecter les normes édictées pour le

[2] Article 2803 du *Code civil du Québec*
[3] Article 2804 du *Code civil du Québec*
[4] RLRQ c. B-1.1, r.8

bétonnage par temps froid. Monsieur Groulx a spontanément admis qu'il aurait pu chauffer le site lors de la coulée mais à grands frais. Quelques secondes plus tard, il se rétractait de cette allégation.

[54] Il a également admis qu'il aurait été préférable qu'il s'en tienne à la construction d'une fondation plus classique.

[55] Tant les faits que la version crédible des Bénéficiaires portent le Tribunal à conclure que ces derniers n'ont pas accepté les correctifs effectués par l'Entrepreneur. En effet, il est clair que la cascade de correctifs n'a fait qu'empirer la situation.

[56] Il est opportun de souligner une autre admission de l'Entrepreneur, soit la piètre qualité esthétique de la dalle. En admettant cet état de fait, il rejoint l'opinion des autres parties et celle du Tribunal.

[57] Le Tribunal comprend qu'une dalle polie peut avoir certaines nuances de couleur et qu'elle ne peut pas être parfaitement uniforme. Toutefois, dans la présente affaire, les cavités, les grandes surfaces noircies, les marques circulaires faites par de la machinerie et les traces de lignes de marquage rouges ne répondent pas aux règles de l'art en la matière. L'apparence de la dalle n'est pas satisfaisante.

[58] Les Bénéficiaires pouvaient-ils renoncer au bénéfice de la garantie et accepter que la dalle ne réponde pas aux règles de l'art et ce, préalablement à la construction? Le Règlement[5] répond négativement à cette question.

[59] L'Entrepreneur n'ayant pas été en mesure de démontrer le bien-fondé de ses prétentions, la demande d'arbitrage quant au point 3 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

Point 4 Installation du pieu

[60] L'Entrepreneur n'a offert que peu d'éléments de preuve ou d'arguments relativement à cet aspect du dossier. Il s'est contenté de produire le spectre du pieu installé et d'affirmer que le pieu désaxé était suffisant pour supporter la charge du toit d'autant plus que ledit pieu était coulé dans une dalle. Il n'a absolument pas convaincu le Tribunal que la Décision de l'Administrateur devait être renversée.

[61] En conséquence, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage relative au point 4 et maintient la décision de l'Administrateur.

[5] Article 140

Point 5 Déflecteur mal embouveté système Iso-Lab

[62] D'un côté, nous avons l'inspecteur Sykes, dont le rapport a été produit avec l'accord des parties, qui indique que les joints entre les plaques d'isolant doivent être étanches afin d'éviter les infiltrations d'eau et la compromission de l'intégrité isolante. De l'autre, nous avons monsieur Groulx qui témoigne à l'effet que des joints d'uréthane auraient été faits, sans plus de précision.

[63] Encore une fois, l'Entrepreneur a le fardeau de prouver que la décision de l'Administrateur est mal fondée et il n'a pas convaincu le Tribunal.

[64] En conséquence, la demande d'arbitrage concernant le point 5 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

Correctifs

[65] Le Tribunal ne décidera pas de la méthode corrective à employer. En effet, l'Administrateur n'ordonnait pas à l'Entrepreneur d'utiliser une méthode corrective spécifique dans la Décision. En conséquence, le Tribunal se prononcera uniquement sur le bien-fondé cette Décision.

[66] En aparté, est-il besoin d'ajouter que les travaux correctifs devront être effectués conformément aux normes et aux règles de l'art et devront également respecter l'obligation de résultat dévolu à l'Entrepreneur.

Conclusions

[67] Suivant l'appréciation des faits, des témoignages et de la preuve offerte à l'audience ainsi que de la compréhension du Règlement, le Tribunal se doit de rejeter la demande d'arbitrage concernant les points 3 à 5 de la Décision, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit des parties de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la décision du 29 août 2019 de l'Administrateur quant aux points 3 à 5;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'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;

LE TOUT avec les frais de cette décision à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, en parts égales, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 17 juin 2020

Me Jacinthe Savoie
Arbitre / CCAC