

# 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 : 186599-10445  
N° dossier GAJD: 20232112

Entre  
**Mme Laurence Roy et M. Gabriel Dorais**

Et  
**Les Constructions Scandinaves inc.**

Et  
**La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**

## SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Isabelle Marier ing  
Pour les Bénéficiaires : Mme Laurence Roy  
M Gabriel Dorais  
Pour l'Entrepreneur : M. Christian Bernard  
Pour l'Administrateur : Absent  
Date(s) d'audience : 15 mai 2024  
Lieu d'audience : TEAMS  
Date de la décision : 18 juin 2024  
**Amendé le 7 août 2024 paragraphe 12**

## CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Signature du <i>Contrat de Garantie</i> :	9 mars 2021
Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	22 mars 2021
Date convenue de la <i>Fin des travaux</i> (inscrite au formulaire de d' <i>inspection pré-réception</i> ):	22 mars 2021
Acte de vente entre les premiers et deuxième Bénéficiaires	30 mai 2022

### **Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires**

Date d'émission de la " <b>Décision</b> " de l' <i>Administrateur</i>	30 novembre 2023
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	29 décembre 2023, accusé de réception et désignation de l'arbitre par GAJD le 2 janvier 2024

**LES PIÈCES**

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

✓ **Cahier de pièces des Bénéficiaires reçu par courriel le 30 avril 2024**

- B-1 Plan de construction de Luce Arbour technologue en architecture
- B-2 Manuel d'installation du soffite anti-rafale mural de Ventilation Maximum
- B-3 En liasse, courriels du 17 avril 2023 et 19 avril 2023 avec Jonathan Ramsay Massicotte, ing, Directeur technique et développement chez Ventilation Maximum
- B-4 Vidéo présentant l'installation actuelle du soffite ventilé du 30 avril 2024
- B-5 En liasse, vidéo et photos de l'infiltration d'eau via les seuils des portes de garage du 12 novembre 2022 et 19 avril 2023
- B-6 En liasse, photos et vidéos des dommages au revêtement de la maison du 4 août 2023 et 30 avril 2024
- B-7 Jurisprudence - 14 décembre 2020 - Christina Yip Yu Chung et Dickson Fung et Garantie de construction résidentielle (GCR), CCAC, 2020, S19-112502-NP

[2] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

✓ **Pièces Entrepreneur reçu par courriel le 10 mai 2024**

- Balance de contrat finale Mme Connelly et M. Lanctin-10 mai 2021
- Détails et moulure anti-rafale murale
- Devis Signé
- Formulaire de pré-réception signé no186599
- Tableau Laurence Roy, appel de services
- Soumission Laurence et Gabriel

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

✓ **Cahier de pièces-par courriel le 5 mars 2024**

**Document(s) contractuel(s)**

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 février 2020;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 9 mars 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 22 mars 2021;
- A-4 Acte de vente entre les premiers et deuxième Bénéficiaires daté 30 mai 2022;

**Dénonciation(s) et réclamation(s)**

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 14 juin 2023, incluant :
  - Formulaire de dénonciation daté du 14 juin 2023;
- A-6 Formulaire de réclamation;
- A-7 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 11 août 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
  - Formulaire de dénonciation daté du 14 juin 2023 (voir A-5);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

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

- A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur; Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 30 novembre 2023, ainsi que les preuves de remises par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur le ou vers le 30 novembre 2023;
- A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 2 janvier 2024, incluant:
  - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 29 décembre 2023;
  - Décision de l'Administrateur datée du 30 novembre 2023 (voir A-9);
  - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 2 janvier 2024;
- A-11 Curriculum Vitae du conciliateur.

## **INTRODUCTION**

[4] Le 2 janvier 2024, la soussignée était nommée arbitre dans le dossier identifié en rubrique. Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre*. 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.

[5] Le 26 février 2024, les Bénéficiaires informent le Tribunal, qu'ils retirent la demande d'arbitrage pour le point 1 de la décision de l'Administrateur soit celui concernant l'infiltration d'eau via le toit, que l'Entrepreneur pourra donc procéder aux correctifs demandés par l'Administrateur comme indiqué dans sa décision.

[6] L'Administrateur informe le tribunal par courriel le 4 avril 2024, que finalement l'Administrateur ne participera pas au processus d'arbitrage dans ce dossier et n'aura pas de représentation à faire, jugeant que les motifs de l'Administrateur sont clairement énumérés dans sa décision et conformes aux dispositions du Règlement.

[7] Le 30 avril 2024, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

## **CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE**

[8] Les Bénéficiaires confirment qu'ils déposeront un cahier de pièces dans la même journée, ainsi que les vidéos et photos en support à leur dossier.

[9] L'Entrepreneur confirme s'il déposera des documents suivant l'analyse des documents reçus des Bénéficiaires.

[10] À cette rencontre, il est convenu de faire une visite, le lundi 6 mai 2024, où les Bénéficiaires et l'Entrepreneur seraient présents, et l'Arbitre en virtuel et que l'audience se teindrait dans la même journée.

[11] Les points suivants sont retenus en arbitrage :

- 2 Conception des fascias et soffites muraux
- 3 Bris secondaire du revêtement
- 4 Infiltration d'eau via les portes de garages

[12] **Concernant la visite virtuelle du 6 mai, les Bénéficiaires comprenaient que cette visite en présence de l'arbitre et des parties, pouvait remplacer l'inspection qui aurait dû être faite par le conciliateur de la GCR. Il est toutefois précisé que cette visite ne remplace pas l'inspection, les Bénéficiaires confirment donc dans un courriel qu'aucune visite n'est requise, et il est convenu de tenir l'audience le 13 mai.**

## **AUDIENCE 13 MAI 2024**

[13] Les Bénéficiaires sont les deuxièmes acheteurs de cette maison, ils prennent possession de la maison à l'automne 2022.

### **Point 2-Conception des fascias et soffites muraux et point 3-Bris secondaire du revêtement**

#### **Exposé des Bénéficiaires**

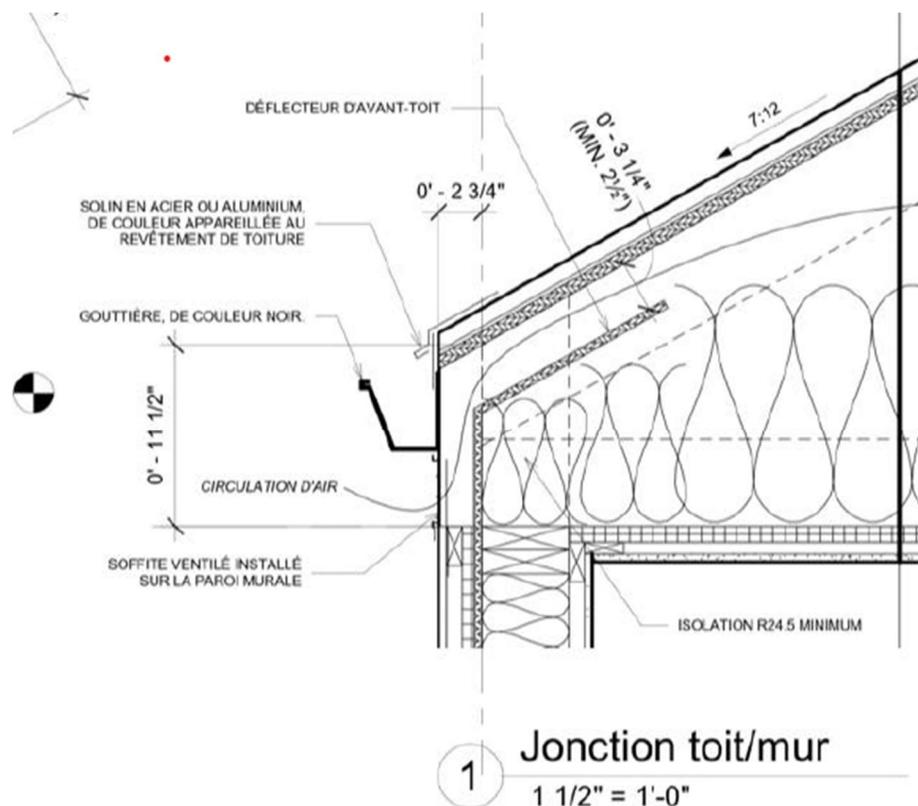
[14] Lors de la prise de possession en 2022, les Bénéficiaires mentionnent être bien conscient de l'absence des gouttières, donc ils procèdent en l'obtention de soumissions pour la fourniture et l'installation de gouttières.

[15] Les Entrepreneurs contactés pour soumissionner les gouttières à ajouter confirment tous qu'il est impossible selon les détails de construction des murs et soffites d'installer des gouttières.

[16] Les Bénéficiaires expliquent avoir donc dû contacter le technicien en architecture qui avait fait les plans afin d'avoir son opinion et voir une solution pour régler le problème.

[17] La technicienne explique aux Bénéficiaires que les soffites ventilés n'avaient pas été installés comme prévu aux plans.

[18] Les Bénéficiaires réfèrent à la page 16 du cahier de pièces, Plan sur lequel on voit le détail du soffite ventilé situé sous la gouttière.



[19] Les Bénéficiaires précisent que les gouttières n'étaient effectivement pas incluses au contrat de l'Entrepreneur, ce fait n'est pas débattu.

[20] Ils maintiennent toutefois qu'un espace aurait dû être prévu en haut des soffites pour les gouttières.

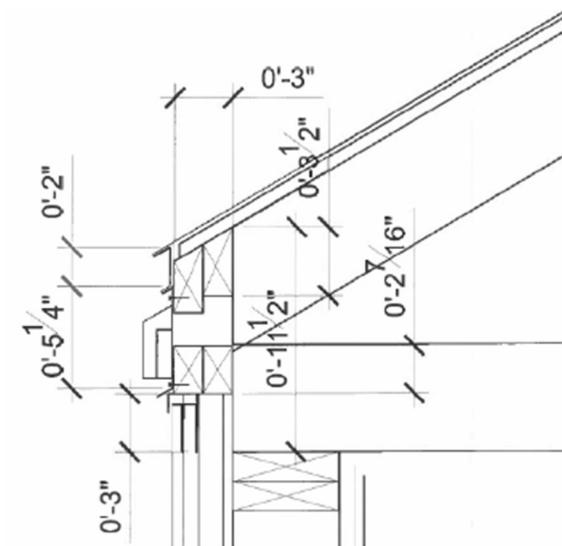
[21] Les Bénéficiaires présentent la pièce B-2 qui inclut les détails d'installation typique du type de soffite ventilé installé, le modèle Maximum anti-rafale

[22] Or, les Bénéficiaires mentionnent que le détail no 6 démontre qu'il est bien possible d'installer une gouttière avec ce type de soffite ventilé, si l'espace requis est disponible.

[23] En pièce B-4 les Bénéficiaires déposent un vidéo démontrant l'installation du soffite ventilé, le vidéo est visionné pendant l'audience.

[24] Les Bénéficiaires réitèrent, vidéo à l'appui, qu'aucun espace n'a été prévu pour recevoir des gouttières.

[25] Les Bénéficiaires se réfèrent ensuite à la décision de l'Administrateur, à la page 8 on peut voir un extrait de plan, aux dires des Bénéficiaires fourni par l'Entrepreneur, dans lequel il n'y a pas de gouttière. Cet extrait de plans selon les Bénéficiaires ne correspond pas aux plans signés et scellés par la technologue en architecture et il est impossible de savoir si ce plan, ou cette modification aux plans a été approuvés par la technologue.



[26] Les Bénéficiaires maintiennent que l'absence de gouttière provoque une usure prématurée du revêtement murale en bois de cèdre.

[27] Une vidéo est également visualisée en rencontre pour faire état de cette situation. Les Bénéficiaires maintiennent que le revêtement montre des signes importants d'usure prématurée, des présences de mousses, de gondolement, une décoloration constante, principalement aux endroits, là où il n'y a pas de façon de prévenir le ruissellement provenant du toit.

[28] Les Bénéficiaires précisent que le revêtement n'a pas été fait par l'Entrepreneur mais plutôt par l'ancien propriétaire

### **Plaidoyer des Bénéficiaires**

[29] Les Bénéficiaires plaident que la décision de l'Administrateur est mal fondée.

[30] Les Bénéficiaires considèrent avoir été induits en erreur, concernant la visite virtuelle du 23 septembre 2023 en remplacement de la visite sur place pour constater tel que le prévoit le règlement.

[31] Les Bénéficiaires reprennent l'article 18, point 4 du plan de garantie des bâtiments résidentiels :

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

*.....4 dans les 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;*

[32] Le bénéficiaire juge que le conciliateur aurait dû effectuer une visite sur place afin d'inspecter de manière objective, le bâtiment est de rendre une décision éclairée sur le problème.

[33] Les Bénéficiaires mentionnent également que certains documents fournis au conciliateur n'ont pas été considérés dans la décision, par exemple, des photos, les plans originaux de la technicienne en architecture ainsi que le manuel d'installation des soffites du cahier de pièces.

[34] Les Bénéficiaires considèrent que l'absence de gouttières c'est un vice de construction puisqu'actuellement, il y a aucune façon pour minimiser le ruissellement d'eau sur le revêtement de la maison.

[35] De plus, la présence d'eau au périmètre des fondations favorise l'infiltration d'eau.

[36] En conclusion les Bénéficiaires maintiennent que l'Entrepreneur aurait dû construire selon les plans de la technicienne en architecture et selon les recommandations du manufacturier et estiment que l'Entrepreneur doit corriger l'installation tel que le prévoyait le plan émis pour construction et demandent que les corrections soient apportées au bâtiment.

### **Exposé de l'Entrepreneur**

[37] L'Entrepreneur mentionne qu'il n'avait pas à son mandat de faire toutes les étapes de construction inclus aux plans, certaines interventions étaient faites par le propriétaire.

[38] Des plus, il réitère qu'il est possible qu'il y ait des changements en cours de route, qui permettent de modifier les plans et les détails de constructions.

[39] Il mentionne que le propriétaire était clair sur cet item, il ne voulait pas de gouttière.

[40] L'Entrepreneur rappelle également qu'il n'avait pas à son contrat l'installation du revêtement extérieur, et qu'il ne savait donc pas que le propriétaire allait installer du revêtement en bois.

[41] L'Entrepreneur mentionne qu'un changement est donc intervenue dans le processus de construction pour donner suite à la demande du propriétaire modifiant l'installation type prévu aux plans.

[42] L'Entrepreneur rappelle qu'il n'a pas à son contrat d'installer des gouttières, mais qu'il est absolument légal de ne pas mettre de gouttière sur une maison.

[43] L'Entrepreneur précise que le croquis fourni à la l'Administrateur avait été fait par un membre de son équipe, c'est le croquis échangé avec le propriétaire lors des discussions en lien avec le changement de détail d'installation. Ce détail d'installation ayant été approuvé par le propriétaire.

[44] L'Entrepreneur confirme qu'il n'est pas impossible d'installer des gouttières, c'est seulement que l'intervention est plus compliquée et donc plus couteuse. L'Entrepreneur confirme avoir d'ailleurs fait une soumission aux Bénéficiaires pour l'ajout de gouttières.

#### **Plaidoirie de l'Entrepreneur**

[45] L'Entrepreneur rappelle que les gouttières ainsi que le revêtement extérieur n'étaient pas dans son mandat.

[46] De plus, l'Entrepreneur précise que la pose des gouttières et l'installation de fond de clouage pour les gouttières ne sont pas exigées par le code.

[47] L'Entrepreneur revient sur le fait qu'il est bien possible d'installer des gouttières en ce moment, si les Bénéficiaires veulent des gouttières, mais que la responsabilité d'en assumer les coûts ne lui revient pas.

[48] L'Entrepreneur revient sur le fait que les Bénéficiaires savaient qu'il n'y avait pas de gouttières, que leur rapport d'inspection identifiait même un enjeu par rapport au ruissellement sur le revêtement extérieur, qu'il n'avait qu'à obtenir une estimation de l'intervention avant d'acheter la maison.

[49] L'Entrepreneur réitère que cet enjeu aurait dû être négocié à l'achat puisque c'est l'ancien propriétaire (Bénéficiaire initial) qui est le responsable de cette situation, qu'il a de plus, mal installé son revêtement extérieur.

#### **Analyse**

[50] Le tribunal du plan de garantie n'a pas la responsabilité d'agir outre les prescriptions et obligations du plan de garantie, qui n'inclue pas toutes les considérations contractuelles en lien avec un changement en cours d'exécution, et ce qui est inclus ou pas dans le contrat de base.

[51] Comme spécifié dans la décision de l'Administrateur, pour être couvert par le plan de garantie, les points doivent satisfaire les critères 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:***

...

***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;***

***5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans***

*suivant la fin des travaux et dénoncé, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;*

[52] Or, le vice est un défaut qui diminue la qualité d'un immeuble. Un défaut important empêche le Bénéficiaire d'utiliser ou de profiter pleinement et normalement de son immeuble.

[53] La loi protège le Bénéficiaire ou l'acheteur si le défaut est grave à un point tel que s'il avait été mis au courant du vice, il n'aurait peut-être pas acheté l'immeuble, pris possession de l'immeuble, procédé à la réception du bâtiment où il aurait payé un prix moins élevé.

[54] Le vice est « caché » s'il n'est pas apparent et qu'un simple examen ne permet pas de le découvrir; ou s'il est inconnu de l'acheteur et qu'il existait au moment de l'achat.

[55] Les Bénéficiaires confirment avoir bien vu qu'il n'y avait pas de gouttière à l'achat de la maison, et le rapport d'inspection de préachat confirme que cette situation est problématique et affecte le revêtement extérieur.

### Gouttières et descente pluviales

Le bâtiment n'est pas équipé d'un système de gouttières et de descente pluviales.



#### ABSENCE DE GOUTTIÈRES ET DESCENTES PLUVIALES

Nous avons noté l'absence de gouttières et de descente pluviale autour du bâtiment.

Les descentes pluviales recueillent l'eau provenant des gouttières du toit et la dirigent à un endroit spécifique. Elles permettent de contrôler l'apport en eau le long de la fondation et réduisent l'humidité présente le long de la fondation.

Lors de forte pluie, l'apport d'eau peut occasionner des tranchées dans le sol et maintenir l'humidité près de la fondation.

Au moment de l'inspection, le revêtement de bois en façade avant, était constamment humecté par l'eau provenant de la noue de la toiture. À l'arrière l'eau provenant de la noue frappait la sortie de la hotte de cuisine et résonnait continuellement à l'intérieur.

La situation favorise le vieillissement accéléré et prématuré des matériaux.

Nous vous recommandons d'installer des gouttières sur les façades du bâtiment et d'aménager des descentes pluviales appropriés qui éloignent l'eau du bâtiment.

Les services d'un entrepreneur licencié en installation de gouttières sont recommandés.

Priorité des travaux: Court terme (0-1 ans)

[56] Le vice de construction désigne les défauts qui surviennent lors de l'exécution des travaux de construction. Cela comprend les malfaçons, les erreurs de mise en œuvre, ou le non-respect des plans et des normes de construction.

[57] Il est bien malheureux que le conciliateur n'ait pas effectuée de visite, mais ceci n'aurait pas changée les conclusions suivant l'analyse de la situation.

[58] La situation semble avoir été initiée par la demande de changement de l'ancien propriétaire de ne voulait pas avoir de gouttière qui demande de modifier, conséquemment, le détail d'installation des soffites ventilé, qui rend l'installation de gouttière difficile sans modifications importantes.

[59] Bien que l'Entrepreneur n'ait pas déposé de preuve formelle qui confirme cette demande de changement, il est effectivement possible de modifier en cours d'exécution des travaux les détails d'un plan émis pour construction. Habituellement, les changements sont documentés, mais pas obligatoirement.

[60] D'autre part, l'Entrepreneur, contractuellement, n'avait pas à son contrat d'installer les gouttières ni le revêtement extérieur.

[61] Le tribunal peut conclure que l'ancien propriétaire a bien demandé de modifier le détail puisqu'il a lui-même terminé les travaux de revêtement extérieur et accepté conséquemment les travaux sans déficiences lors de la réception du 22 mars 2021.

[62] Finalement, pour être responsable d'un vice de construction, l'Entrepreneur doit avoir effectivement réalisé les travaux incriminés. Il doit avoir directement contribué à l'exécution des travaux de construction qui posent un problème.

#### **Point 4-Infiltration d'eau via les portes de garage**

##### **Exposé des Bénéficiaires**

[63] Les Bénéficiaires notent dès l'automne 2022, peu de temps après la prise de possession de la maison, qu'il y avait une infiltration d'eau qui était répétée via les seuils de portes, de garage.

[64] Les Bénéficiaires contactent immédiatement l'Entrepreneur, qui effectue trois tentatives de réparation. La pente du seuil de la porte a été corrigée, ensuite du scellant au bas des portes, avec des pièces de métal pliées, pour essayer de retenir l'eau.

[65] Les Bénéficiaires contactent également la compagnie de porte de garage pour effectuer un ajustement des portes de garage.

[66] Les Bénéficiaires mentionnent que malgré toutes ces tentatives l'infiltration d'eau est toujours présente lors de pluies.

[67] Les Bénéficiaires diffusent un vidéo, soit la pièce 5 du cahier de pièces des Bénéficiaires et démontrent l'eau s'infiltrer tout le long de la structure de bois.

[68] Les Bénéficiaires déposent la pièce B 7 en référence, soit une sentence de Me Jacinthe Savoie - 14 décembre 2020<sup>1</sup>.

[46] Il appert du témoignage de madame Bélanger et de la Décision de l'Administrateur que ce dernier n'a aucune idée de la cause du problème.

[47] Or, la jurisprudence, sous la plume de l'arbitre Morissette<sup>4</sup>, nous enseigne que le rôle de l'inspecteur est le suivant :

*« [36] Le devoir de l'Administrateur lorsqu'il est appelé à vérifier une dénonciation d'un bénéficiaire du Plan de garantie n'est pas de faire peser sur le consommateur le principe de droit du fardeau de la preuve. Son rôle est de sauvegarder les droits des personnes qui bénéficient d'une protection décrite dans le Règlement. Il doit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour rendre une décision objective et neutre, basée sur les règles de l'art et technique [sic] du monde de la construction. (...)*

*[37] (...) La personne qui procède à l'inspection doit toujours faire une enquête objective et complète des divers points dont se plaint un consommateur. Les bénéficiaires sont pour la plupart des gens qui ne connaissent pas les prescriptions et techniques de construction. Le Règlement a été justement adopté et laissé sous la férule de la Régie du Bâtiment pour mettre en place un processus pour la protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs. L'inspection sert à la protection d'acheteurs de bâtiments résidentiels neufs et à l'application du plan de garantie;*

*[38] Inspecter est synonyme de contrôler, examiner, explorer, fouiller, prospecter, scruter, surveiller. L'inspecteur doit faire ce travail et en venir à une décision éclairée en fonction de ses propres trouvailles et après une analyse complète et sérieuse de toute la documentation qu'il a en main, que cette documentation lui ai [sic] été remise par un Bénéficiaire, un Entrepreneur ou que son travail lui a permis d'obtenir. L'inspecteur doit être une personne connaissant*

<sup>4</sup> Lefrançois c. 9125-3575 Québec inc. et La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc., GAMM 2009-10-001, 7 octobre 2010  
DOSSIER : S19-112502-NP  
14 DÉCEMBRE 2020

<sup>1</sup> Arbitrage en vertu du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Dossier CCAC : S19-112502-NP, 14 décembre 2020, Sentence Me Jacinthe Savoie, Christina Yip Yu Chung et Dickson Fung et Garantie de construction résidentielle (GCR), Habitations A & A Gestion immobilière NRS

*les méthodes et règles de construction et s'il ne connaît pas un produit ou les causes d'un désordre, son enquête doit lui permettre de rendre une décision éclairée, objective et dénuée d'intérêt; »*

*« [109] (...) L'administrateur est chargé d'examiner le bâtiment en vertu d'une mission spécifique et de vérifier la qualité du travail de l'Entrepreneur sur le désordre trouvé. Il contrôle, examine, surveille et fait une enquête objective de la situation soumise à son appréciation. Arrivé à sa décision, il détermine de la couverture en fonction des exclusions et conditions d'application du règlement. Il s'agit d'examiner avec soin. Pour inspecter, il ne faut pas que se satisfasse des représentations de l'Entrepreneur, il faut contrôler ces représentations. Il n'y a pas de fardeau de preuve, il y a un devoir de vérification qui permet aux bénéficiaires du Règlement de bénéficiaire du Plan de Garantie. »*

[69] Les Bénéficiaires rappellent que le conciliateur n'a pas inspecter la situation et procéder à une analyse complète afin de produire un rapport détaillé, qu'inspecté et synonyme de contrôler, examiner, explorer, fouiller et prospectez, scruter, surveiller.

[70] Les Bénéficiaires réitèrent que l'inspecteur doit faire ce travail et en venir à une décision éclairée en fonction de ses propres trouvailles, que s'il ne connaît pas un produit ou les causes d'un désordre, son enquête doit lui permettre de rendre une décision éclairée, objective et dénuée d'intérêt.

[71] Les Bénéficiaires reprennent certains éléments, soit que le conciliateur doit examiner avec soin, que pour inspecter, il ne faut pas que se satisfasse de représentation de l'Entrepreneur.

[72] Les Bénéficiaires précisent que selon leur compréhension le conciliateur doit venir sur place constater les défauts, trouver la cause pas seulement se satisfaire de ce qui a été dit à la visioconférence.

### **Exposé de l'Entrepreneur**

[73] L'Entrepreneur précise qu'il a collaboré et entre autres éliminé la possibilité que l'infiltration provienne d'une mauvaise installation de la porte de garage, qu'il a fait venir le spécialiste qui a confirmé que l'installation était conforme.

[74] L'Entrepreneur précise qu'il a d'abord éliminé les hypothèses pouvant provenir de son installation et propose que les problèmes proviennent de l'installation du revêtement extérieur.

[75] Il réitère qu'il n'est pas responsable de procéder l'analyse de cette situation, d'investiguer ou de faire faire des expertises.

### **Analyse**

[76] Il semble clair qu'il y a présence d'un problème d'infiltration d'eau dans le garage, l'Administrateur admet la malfaçon.

[77] La raison ou la source de cette infiltration repose toutefois sur des hypothèses, aucune validation ou expertise n'est déposée au dossier afin de valider la malfaçon.

[78] En l'absence d'arguments supplémentaires, il est également impossible de conclure au vice de construction.

[79] L'Administrateur n'étant pas présent à l'audience afin de valider son analyse et n'ayant pas effectué de visite sur place, la responsabilité complète de cette démonstration est retournée vers les Bénéficiaires.

[80] Le tribunal reprend donc l'extrait de suivant déposé par les Bénéficiaires :

[47] Or, la jurisprudence, sous la plume de l'arbitre Morissette<sup>4</sup>, nous enseigne que le rôle de l'inspecteur est le suivant :

« [36] Le devoir de l'Administrateur lorsqu'il est appelé à vérifier une dénonciation d'un bénéficiaire du Plan de garantie n'est pas de faire peser sur le consommateur le principe de droit du fardeau de la preuve. Son rôle est de sauvegarder les droits des personnes qui bénéficient d'une protection décrite dans le Règlement. Il doit prendre toutes les mesures qui s'imposent pour rendre une décision objective et neutre, basée sur les règles de l'art et technique [sic] du monde de la construction. (...) »

[81] Le tribunal constate que le conciliateur aurait dû faire une visite sur place, ainsi qu'une analyse plus exhaustive afin de valider la cause du problème.

[82] Par conséquent, basé sur l'ensemble de la preuve déposé, le tribunal ne peut conclure au vice de construction.

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

**PRENDS ACTE** de l'entente intervenue entre les parties concernant le retrait du point 1 soit l'infiltration d'eau via le toit;

**REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 2-conception des fascias et soffites muraux et 3-bris secondaire du revêtement;

**REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 4-Infiltration d'eau via les portes de garage;

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

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en 18 juin 2024.



Mme Isabelle Marier ing

Arbitre/GAJD

ARB2024-03