

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 Bedford

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

N° dossier Garantie : 212938-10517
N° dossier GAJD: 20241203

Pierre Lamulle et Viviane Sebera

Bénéficiaires

c.

Le Maître Constructeur St-Jacques inc.

Entrepreneur

et

La Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Pierre Lamulle et Madame Viviane Sebera
Pour l'Entrepreneur :	Messieurs Luc Labranche et Lucas Larcher
Pour l'Administrateur :	Absent
Date(s) d'audience :	12 juin 2024
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	9 août 2024

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires

Activité	Date
Dénonciation écrite des Bénéficiaires	27 juin 2023

Activité	Date
Date de réclamation auprès de l'Administrateur	18 juillet 2023
Visite virtuelle des lieux par le Conciliateur	13 septembre 2023
Visite des lieux par le Conciliateur	17 octobre 2023
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	29 février 2024
Réception par le GAJD de la demande d'arbitrage déposée par l'Entrepreneur	22 mars 2024
Visite des lieux par l'arbitre en présence d'un représentant de l'Entrepreneur, monsieur Lucas Larcher, les Bénéficiaires et leur expert, monsieur Pascal Parent, Bâtimex	7 juin 2024

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par les Bénéficiaires¹ sont les suivantes :

B-1 En liasse, un contrat de service d'expertise et cinq (5) factures/reçus d'encaissements de l'expert Bâtimex :

- le contrat de service d'expertise 24-7484 au montant de 2874,38\$, daté du 1^{er} mai 2024
- facture 1275, au montant de 1063,52\$, pour l'inspection préreception de la résidence située au 60, Chemin Gérard-Dame, Stukley-Sud (le « Bâtiment »);
- reçus d'encaissement 1550, 1539, 1606, totalisant un montant de 2874,38\$, pour les services d'expertise dans le dossier 24-7484;
- facture 1619, au montant de 1233,11\$, pour la visite des lieux et l'audience;

B-2 En liasse, quatre (4) factures des ingénieurs Luc & Winkleman inc. (expertise du 15 décembre 2022) :

- facture F2022-32, au montant de 863,04\$;
- facture F2022-39, au montant de 287,44\$;
- facture 2022-42, au montant de 374,39\$;
- facture F2023-01, au montant de 978,01\$;

B-3 En liasse, courriels entre les Bénéficiaires et madame Angélique Le Siège, du 23 juin 2024 et 12 juillet 2021, ayant pour objet la norme triple verre pour les fenêtres;

B-4 Copie d'un document préparé par madame Sabrina Gagnon, employée chez l'Entrepreneur, intitulé : « FENÊTRES Nouvelle norme janvier 2022 »;

B-5 Plans finaux annotés datés du 6 août 2021.

[2] L'Entrepreneur n'a produit aucune pièce.

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

Cahier de pièces du 17 avril 2024 :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat de vente modules (modèle de résidence : Topaze), signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 26 janvier 2022;

A-2 Contrat de garantie (Bâtiments non détenus en copropriété divise), signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 26 janvier 2022;

A-3 Formulaire d'inspection préreception (Bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise-partie privative), signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 5 mai 2023;

¹ Les pièces B-1 à B-5 ont été transmises après l'audition.

A-4 Rapport d'inspection préreception de Monsieur Pascal Parent inspecteur en bâtiment chez Bâtimex, daté du 1^{er} mai 2023;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-5 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 27 juin 2023, comprenant :

- le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur (le « Formulaire de Dénonciation »), daté du 6 juin 2023;
- diverses photos de la propriété;

A-6 Formulaire de réclamation (Bâtiment unifamilial ou multifamilial ou bâtiment détenu en copropriété divise – partie privative), daté du 18 juillet 2023;

A-7 Le courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 20 juillet 2023, comprenant:

- le Formulaire de Dénonciation (**voir A-5**);
- le formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (**voir A-10**)

Correspondance(s)

A-8 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur, en date du 23 mai 2023. RE : Suivi de l'inspection préreception;

A-9 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur, et l'Administrateur, en date du 23 juin 2023. RE : 2^{ième} Suivi de l'inspection préreception;

A-10 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur, en date du 9 août 2023. RE : Réponse à l'avis de 15 jours, incluant :

- le formulaire complété des mesures à prendre par l'Entrepreneur;
- les annexes B et D au contrat de vente modules (**voir A-1**);

A-11 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, en date du 14 septembre 2023. RE : Rapport d'inspection de Luc & Winkelmann inc., comprenant :

- l'avis technique du Groupe Conseil Genius inc. (**voir A-16**);
- le rapport d'inspection de Luc & Winkelmann inc. (**voir A-17**);

A-12 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, entre le 16 octobre et le 2 novembre 2023. RE : Suite de la visite de conciliation comprenant :

- des extraits des plans finaux (**voir A-14**) et des photos du bâtiment;

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

A-13 Facture 10274 et état de compte de l'Entrepreneur, datés respectivement du 1^{er} septembre 2022 et 17 juillet 2023;

A-14 Plans finaux du bâtiment;

A-15 Devis de construction final du bâtiment, daté du 30 mai 2022;

A-16 Avis technique, préparé par monsieur Pierre-Olivier Gélinas du Groupe Conseil Genius inc., daté du 22 septembre 2022;

A-17 Rapport d'inspection, préparé par monsieur Sylvain Luc, ing. et madame Anne Winkelmann, ing., daté du 15 décembre 2022;

A-18 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision (s) et demande(s) d'arbitrage

A-19 En liasse, la décision de l'Administrateur (la « Décision ») datée du 29 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-20 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 22 mars 2024 incluant :

- la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 21 mars 2024;
- la Décision de l'Administrateur datée du 28 février 2024 (**voir A-19**);
- la lettre de nomination de l'arbitre datée du 22 mars 2024;
- le Code d'arbitrage;
- le Guide de vulgarisation d'arbitrage;

A-21 Le curriculum vitae du conciliateur, Monsieur Jean-Claude Filion, architecte (le « Conciliateur »).

LES FAITS

[4] Le 26 janvier 2022, les Bénéficiaires signaient avec l'Entrepreneur, un contrat de vente modules, soit pour la construction d'une maison de modèle Topaze #1, aux dimensions de 28x38 pieds et ce, pour un montant total de 218 446,75\$ (**A-1**).

[5] Le 26 janvier 2022, les Bénéficiaires signaient avec l'Entrepreneur, un contrat de garantie (Bâtiments non détenus en copropriété divise) (**A-2**).

[6] Le ou vers le 6 avril 2023, monsieur Pascal Parent, inspecteur en bâtiment chez Bâtimex, procédait à une inspection préreception de la résidence et soumettait un rapport (**A-4**) aux Bénéficiaires, le ou vers le 1^{er} mai, 2023.

[7] Le 5 mai 2023, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur complétaient et signaient le formulaire d'inspection préreception (Bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise-partie privative) (**A-3**) en spécifiant qu'il s'agit d'une réception avec réserve.

[8] En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (le « Règlement »), les Bénéficiaires ont complété et soumis, le 27 juin 2023, le Formulaire de Dénonciation (**A-5**) et des photos, à l'Entrepreneur, avec copie adressée à l'Administrateur.

[9] Le 18 juillet 2023, les Bénéficiaires complétaient le formulaire de réclamation (Bâtiment unifamilial ou multifamilial ou bâtiment détenu en copropriété divise – partie privative) (**A-6**).

[10] Le 20 juillet 2023, l'Administrateur transmettait l'avis de quinze (15) jours à l'Entrepreneur, lui demandant d'intervenir au dossier (**A-7**).

[11] Le 9 août 2023, l'Entrepreneur soumettait, conformément à l'article 18.3 du Règlement, le Formulaire complété des mesures à prendre par l'Entrepreneur(**A-10**).

[12] Le 31 janvier 2023, le Conciliateur visitait virtuellement le chantier en présence des Bénéficiaires, et de l'Entrepreneur.

[13] Le 17 octobre 2023, le Conciliateur visitait le chantier en présence des Bénéficiaires, et de l'Entrepreneur.

[14] Le 29 février 2024, le Conciliateur, dans sa Décision (**A-19**), fait référence aux points de réclamation suivants :

	Point de réclamation	Décision	À corriger avant le
1	Électricité- mât non fixé selon le CEQ 2010	Entente entre les parties	31 mai 2024
2	Toiture courbure de l'avant toit	Entente entre les parties	31 mai 2024
3	Revêtement extérieur-isolant uréthane à protéger	Entente entre les parties	31 mai 2024
4	Trous dans la fondation	Reconnu/ Garanti	31 mai 2024
5	Fondations-semelle non conforme aux plans	Non reconnu	-
6	Fondations-terrassement extérieur au pourtour- pente négative	Non reconnu	-
7	Revêtement extérieur à 200mm du sol	Non reconnu	-
8	Portes extérieures-fermeture inadéquate	Non reconnu	-
9	Intérieur- plâtre en surépaisseur de 1 pouce	Non reconnu	-
10	Isolation fenêtre- verre double	Non reconnu	-
11	Deux terrasses extérieures non conformes	Non reconnu	-
12	Plomberie- tuyauterie en mur de gel	Non reconnu	-
13	Plomberie- clapet anti-retour absent	Non reconnu	-
14	Revêtement primaire non installé	Résolu sans ordonnance	-

	Point de réclamation	Décision	À corriger avant le
15	Revêtement extérieur- protection	Résolu sans ordonnance	-
16	Fondations- isolant manquant	Résolu sans ordonnance	-
17	Intérieur- portes de garde-robres non ajustées en hauteur	Résolu sans ordonnance	-
18	Revêtement extérieur- calfeutrant des sorties	Résolu sans ordonnance	-
19	Plomberie- chauffe-eau de piètre qualité	Résolu sans ordonnance	-
20	Électricité- interrupteur inversé	Résolu sans ordonnance	-
21	Électricité- borne pour véhicule exposée	Résolu sans ordonnance	-
22	Ventilation- échangeur d'air montage inversé	Résolu sans ordonnance	-

[15] Les conclusions de la Décision (**A-19**) se lisent comme suit :

« POUR TOUT CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

PREND ACTE, sans statuer sur les points 1,2 et 3, des ententes intervenues entre les parties en ce qui a trait auxdits points par lesquelles l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux qui y sont mentionnés, et ce, au plus tard d'ici le 31 mai 2024.

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 4.

ORDONNE à l'entrepreneur de régler le point 4 au plus tard d'ici le 31 mai 2024.

À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le (sic) règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.

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

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

Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13.

N'INTERVIENDRA PAS à l'égard des points 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22. »

[16] Le 21 mars 2024, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (**A-20**).

[17] À la lecture du formulaire de demande d'arbitrage (**A-20**) on peut y lire que les Bénéficiaires contestent la Décision (**A-7**) de l'Administrateur quant aux points de réclamation suivants :

	Point de réclamation	Décision	À corriger avant le
5	Fondations-semelle non conforme aux plans	Non reconnu	-
6	Fondations-terrassement extérieur au pourtour- pente négative	Non reconnu	-
8	Portes extérieures-fermeture inadéquate	Non reconnu	-
9	Intérieur- plâtre en surépaisseur de 1 pouce	Non reconnu	-
10	Isolation fenêtre- verre double	Non reconnu	-
11	Deux terrasses extérieures non conformes	Non reconnu	-
14	Revêtement primaire non installé	Résolu sans ordonnance	-
15	Revêtement extérieur- protection	Résolu sans ordonnance	-
18	Revêtement extérieur- calfeutrant des sorties	Résolu sans ordonnance	-
19	Plomberie- chauffe-eau de piètre qualité	Résolu sans ordonnance	-
22	Ventilation- échangeur d'air montage inversé	Résolu sans ordonnance	-

LE DROIT

[18] Il est bon de rappeler dans un premier temps, ce que couvre spécifiquement la garantie du Règlement en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment:

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

(...)

2^o la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

3^o la réparation de malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découverte dans l'année qui suit la réception, visée 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;

5^o 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 des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

(...) »

[19] Les articles 2111, 2113, 2118 et 2120 du Code civil du Québec se lisent comme suit :

Art. 2111 C.c.Q Paiement du prix Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.

Droit de rétention Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Exception Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

Art. 2113 C.c.Q Recours du client Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

Art. 2118 C.c.Q Garantie pour la perte de l'ouvrage À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les 5 ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

Art. 2120 C.c.Q Garantie contre les malfaçons L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[20] L'article 34 du Règlement fait état de la procédure de dénonciation par un bénéficiaire :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 :

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

[21] L'article 106 du Règlement donne ouverture à l'arbitrage :

« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.
Peut demander l'arbitrage, toute personne intéressée :

1^o pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
2^o pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »

[22] En vertu de l'article 116 du Règlement, l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

REPRÉSENTATIONS DES BÉNÉFICIAIRES ET DE L'ENTREPRENEUR

[23] Il est important de noter d'entrée de jeu que le 17 avril 2024, lors de la communication du cahier des pièces, l'Administrateur informait les parties et l'arbitre que :

« ... l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a non plus de représentations à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir. »

Point de réclamation 5 – Fondations- semelle non conforme aux plans

- [24] Les Bénéficiaires affirment que :
- il avait été convenu, tel qu'il appert aux plans (**A-14**), que la semelle aurait une épaisseur de 36 pouces or, celle-ci n'a, une fois coulée, que 24 pouces;
 - sur la foi des représentations de leur expert et de celles des représentants de l'Entrepreneur, il est accepté que cette épaisseur peut être convenable cela étant, il faut que des plans, tel que construit, soient signés et scellés par un ingénieur;
 - ils veulent avoir en main, des plans qui représentent fidèlement le Bâtiment, tel que construit.
- [25] L'Entrepreneur affirme que :
- la fondation est coulée par un sous entrepreneur spécialisé, en l'occurrence, Coffrage Inter-Estrie;
 - il appartient à l'entrepreneur spécialisé en fondations, de déterminer l'épaisseur de la semelle, lors de la coulée;
 - les plans seront modifiés pour refléter la semelle de 24 pouces mais il ne peut affirmer que ceux-ci seront scellés par un ingénieur.
- [26] L'expert des Bénéficiaires précise que :
- la semelle n'est pas conforme aux plans et devis émis;
 - ce n'est pas à un entrepreneur en fondation mais bien à un ingénieur de valider que la semelle de 24 pouces est adéquate dans les circonstances, tel qu'il appert à la page 7a/7 des plans finaux (**A-14**).

Point de réclamation 6 – Fondations- terrassement du pourtour- pente négative

- [27] Les Bénéficiaires affirment avoir eux- même corrigé cette situation.

Point de réclamation 8 – Portes extérieures- fermeture inadéquate

- [28] Les Bénéficiaires affirment que :
- la porte-fenêtre au sous-sol « cogne sur le montant » lorsque l'on ouvre et ferme celle-ci;
 - des courbures anormales sont visibles sur le haut et le bas du cadre dans lequel glisse la porte-fenêtre;
 - cette situation anormale rend difficile l'ouverture et la fermeture de celle-ci en plus de causer de l'usure prématurée.
- [29] L'Entrepreneur affirme que :
- des ajustements ont déjà été faits;
 - des démarches seront entreprises afin qu'un technicien spécialiste du fabricant, Isothermic, soit présent lorsque l'Entrepreneur retournera pour d'autres réparations².
- [30] L'expert des Bénéficiaires confirme le problème constaté par les Bénéficiaires et est en accord avec la suggestion faite par l'Entrepreneur.

Point de réclamation 9 – Intérieur plâtre en surépaisseur de 1 pouce

- [31] Les Bénéficiaires affirment que ce point de réclamation a été corrigé.

Point de réclamation 10 – Isolation fenêtre- verre double

- [32] Les Bénéficiaires affirment que :
- les portes et certaines fenêtres sont en verre double, alors qu'ils ont commandé du verre triple pour l'ensemble du Bâtiment;

² L'Entrepreneur fait notamment référence au point de réclamation 2 qui devait être corrigé avant le 31 mai 2024.

- le verre triple aurait été recommandé par madame Angélique Le Siège, représentante de l'Entrepreneur (**B-3** et **B-4**);
- la mention verres triple apparaissait sur les plans finaux annotés (**B-5**) mais a été retirée, sans explications, sur les plan finaux (**A-14**);
- ils ont payé le supplément pour avoir du verre triple (**A-10**).

[33] L'Entrepreneur affirme que :

- la pose de verre triple n'est que pour les fenêtres et non les portes;
- le supplément payé est pour les fenêtres seulement;
- il n'a jamais posé de portes- fenêtres en verre triple et affirme que ceci serait trop lourd;
- il se pourrait aussi que les fenêtres dans la fondation aient été en verre double puisque posées par le sous-entrepreneur spécialisé pour la fondation;
- une vérification de toutes les fenêtres sera faite lors de la prochaine visite et toute fenêtre non-conforme sera remplacée.

[34] L'expert des Bénéficiaires précise que :

- le contrat de construction (**A-1**) est un clef en main, et donc qu'il appartenait à l'Entrepreneur de bien informer les Bénéficiaires et assurer une coordination efficace avec ses sous-traitants afin que toutes les portes et fenêtres soient uniformes quant au type de verre posé et donc conformes, aux représentations ainsi qu'au contrat (**A-1**);
- une vérification faite auprès du fabricant de fenêtres, Isothermic, révèle que les portes-fenêtres en verre triple sont disponibles et posées de manière régulière, bien que le coût du produit et les frais de pose sont plus élevés.

Point de réclamation 11 – Deux terrasses extérieures non-conformes

Point de réclamation 14 – Revêtement primaire non installé

Point de réclamation 15- Revêtement extérieur- protection

[35] Les Bénéficiaires affirment que la galerie extérieure a été tout simplement mal faite.

[36] Les Bénéficiaires ajoutent que contrairement à ce qui est indiqué dans la Décision, les points 14 et 15 ne sont pas résolus.

[37] L'Entrepreneur affirme que :

- il était responsable seulement pour l'installation de la structure de bois, fait en usine, sur laquelle un autre entrepreneur, engagé par les Bénéficiaires, viendrait asseoir un plancher en fibre de verre;
- il appartenait à l'installateur du plancher de fibre de verre de s'assurer que la pente du balcon était adéquate et que les travaux de finition étaient bien exécutés.

[38] L'expert des Bénéficiaires précise que :

- lors de ses visites, il a été en mesure d'observer que les deux terrasses n'étaient pas conforme aux règles de l'art en ce que du contreventement serait manquant, il n'y aurait pas de solin d'aluminium à la jonction des terrasses avec le bâtiment et que les pentes d'écoulement seraient déficientes, causant des accumulations d'eau sur les terrasses et de possibles infiltrations dans l'enveloppe du bâtiment;
- la structure serait de plus, mal fixée et soutenue par des colonnes qui sont mal espacées;
- les points 14 et 15 pourraient être adressés en même temps que la structure de la galerie serait corrigée, afin d'être conforme aux règles de l'art.

Point de réclamation 18 – Revêtement extérieur- calfeutrant des sorties

[39] Les Bénéficiaires affirment qu'ils ont observé que le calfeutrage est incomplet au pourtour des luminaires sur les murs extérieurs.

[40] L'Entrepreneur affirme que :

- les luminaires fixés sont déjà scellés et que le calfeutrant au pourtour n'ajoute rien;
- le bas des luminaires doit demeurer ouvert pour laisser toute condensation possible s'échapper de la structure;
- une vérification et de l'ajout de calfeutrant pourra être faite lors de la prochaine visite.

[41] L'expert des Bénéficiaires précise que :

- le Code National du Bâtiment (le « CNB ») exige que tout endroit d'une construction où l'eau est susceptible de s'infiltrer, doit être calfeutré³;
- cette réparation mineure peut être faite facilement et en peu de temps.

Point de réclamation 19 – chauffe-eau de piètre qualité

[42] Les Bénéficiaires affirment que ce point de réclamation a été corrigé.

Point de réclamation 22 – échangeur d'air montage inversé

- [43] Les Bénéficiaires affirment que :
- le sous-traitant de l'Entrepreneur a posé l'échangeur d'air à l'envers;
 - lorsque l'appareil a été reposé à l'endroit, le travail a été mal fait.
- [44] L'Entrepreneur affirme que :
- ce n'est que lors de la visite des lieux, le 7 juin 2024, qu'il a constaté qu'un tuyau branché à l'appareil semblait plié, ce qui pouvait être un enjeu;
 - cette situation sera corrigé lors de la prochaine visite.
- [45] L'expert des Bénéficiaires précise que :
- le branchement à l'échangeur d'air doit être corrigé;
 - l'appareil doit être nettoyé puisque l'accumulation d'eau stagnante dans le tuyau et ce, par condensation, peut causer des enjeux de santé;
 - l'appareil devra aussi être recalibré par un spécialiste afin d'en assurer un usage optimal.

PLAIDOIRIES

[46] Les Bénéficiaires spécifient n'avoir rien à ajouter sinon que les déboursés rendus nécessaires en vue de démontrer les enjeux liés à la construction doivent être à la charge de l'Entrepreneur ainsi que tous les frais associés aux correctifs à venir.⁴

[47] L'Entrepreneur déclare n'avoir plus rien à ajouter.

ANALYSE ET MOTIFS

[48] Le Tribunal débute en reprenant les commentaires de Me Robert Masson, lequel définit une malfaçon comme suit :

« 54. Une malfaçon est un défaut dans un ouvrage qui porte atteinte à la qualité du bâtiment; un manquement aux normes qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin; un manquement aux règles qui régissent un métier et qui assurent la perfection de l'ouvrage, dont l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. »⁵

[49] Le travail non fait, ou incomplet, constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.⁶

[50] Quant à ce qui est du caractère apparent ou non de la malfaçon, ceci s'apprécie à l'œil nu certes, mais objectivement en se posant la question : Qui porte le regard? Un non-initié à la construction ou un professionnel de cette industrie?⁷

³ Voir A-4, page 14.

⁴ Les Bénéficiaires ont transmis les pièces justificatives B-1 et B-2, le 13 juin 2024.

⁵ Jean-Louis Robitaille c. 9794357 Canada Inc. et al., CCAC, S05-000401-NP, 30-01-2006. Cité dans la décision Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins), 2018 CanLII 132576 (QC OAGBRN).

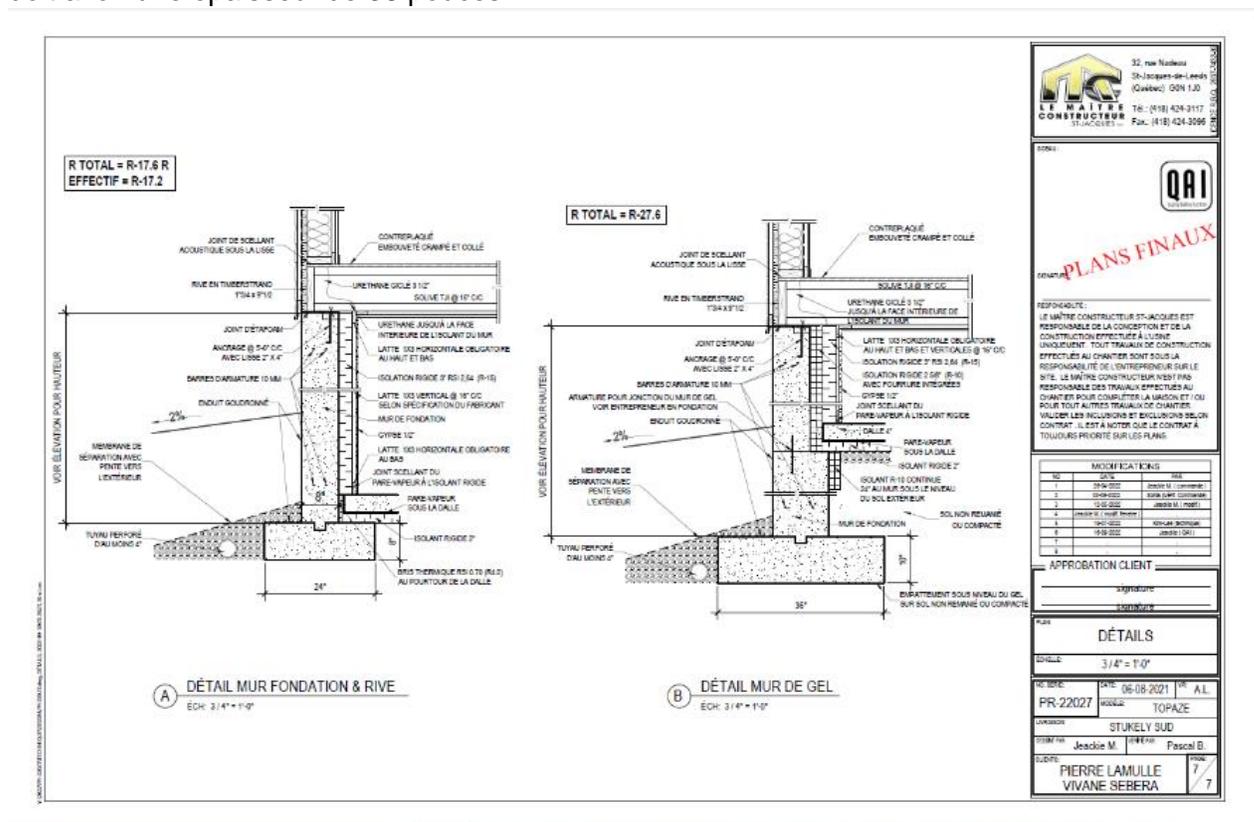
⁶ Olivier F. Kott et Claudine Roy, La Construction au Québec : perspectives juridiques, Montréal, Wilson & Lafleur, p.453-454.

⁷ « 130. Des vices et malfaçons sont apparents lorsqu'ils sont facilement visibles et qu'ils peuvent être découverts par un examen général de l'ouvrage ne nécessitant pas une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier. Notons également que l'appréciation du caractère

[51] Le Tribunal abordera maintenant chacun des points de réclamation soumis mettant de côté les points de réclamation 6, 9 et 19 que les Bénéficiaires ont identifiés comme étant réglés.

Point de réclamation 5 – Fondations- semelle non conforme aux plans

[52] À la lecture des plans finaux (A-14), dont un extrait est reproduit ci-dessous, la semelle doit avoir une épaisseur de 36 pouces.



[53] L'Entrepreneur indique que la décision liée à l'épaisseur de la semelle appartient au sous-entrepreneur spécialisé en fondations, en fonction de la condition des sols.

[54] Avec respect, les plans finaux (A-14) à la page 7a/7, indiquent clairement qu'il appartient plutôt à un ingénieur d'apprécier le dimensionnement de la semelle.

<p>NOTE:</p> <p>POUR DIMENSIONNEMENT PRÉLIMINAIRE SEULEMENT, TOUJOURS VALIDER AVEC UN INGÉNIEUR</p> <p>CAPACITÉ PORTANTE DES SOLS CONSIDÉRÉE: 100 kPa</p>	<p>J-M. M. DESSINÉ PAR A. Ch.</p>	<p>J-M. M. FORMAT 8 1/2" x 11"</p>	<p>NO. SÉRIE: PR-22027</p>	<p>DATE: 06-08-2021</p>	<p>VR: A.L.</p>
	<p>ÉCHELLE Comme indiqué</p>	<p>No. DE PROJET 2018-832</p>	<p>LIVRAISON: STUKELY SUD</p>	<p>DESSINÉ PAR: Jeackie M.</p>	<p>VERIFIÉ PAR: Pascal B.</p>
<p>FEUILLET # ST-002</p>					<p>PAGE 7a / 7</p>

[55] L'Administrateur dans sa Décision indique que cette malfaçon doit être exclue de la garantie puisque la situation résulte de changements apportés au bâtiment par les Bénéficiaires et leur ingénieur.

[56] L'expert des Bénéficiaires et l'Entrepreneur s'entendent pour dire que l'épaisseur devrait être suffisante considérant la qualité des sols.

[57] Les Bénéficiaires veulent donc maintenant un jeu de plans, tel que construit, qui représente fidèlement la semelle à 24 pouces, et que le tout soit scellé par un ingénieur.

[58] Les représentations faites devant le Tribunal ne sont pas à l'effet qu'il existe une malfaçon mais bien que des documents doivent être ajustés, ce que l'Entrepreneur s'est engagé à faire.

[59] Dans les circonstances, le Tribunal n'est pas en mesure d'intervenir en vertu du Règlement.

apparent doit se faire selon un caractère objectif, soit celui de la personne raisonnable. On peut parler ici de malfaçons apparentes. » Picard équipement de boulangerie c. 2883643 Canada inc. (Aliments Lloydies), [2006 QCCS 2873 \(CanLII\)](#).

Point de réclamation 8 – Portes extérieures- fermeture inadéquate

[60] En l'instance, les témoignages non contredits des Bénéficiaires et de leur expert sont clairs, l'ensemble des portes extérieures (et particulièrement la porte-fenêtre au niveau du sous-sol) doivent s'ouvrir et se fermer correctement ce qui n'est pas le cas.⁸

[61] Il s'agit d'une malfaçon dénoncée que l'Entrepreneur ne nie pas d'ailleurs, et il offre de coordonner le déplacement d'un technicien spécialisé du fabricant, Isothermic, pour effectuer les ajustements.

[62] Puisque le Tribunal reconnaît, contrairement à l'Administrateur, l'existence d'une malfaçon, l'Entrepreneur devra assumer l'ensemble des frais associés à cette démarche.

Point de réclamation 10 – Isolation fenêtre- verre double

[63] Le Conciliateur dans son analyse et décision retient qu'il y a absence de malfaçon puisque l'Entrepreneur a respecté les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

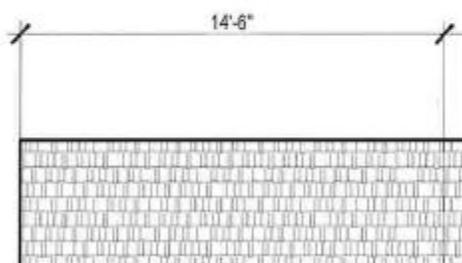
[64] Le Tribunal n'est pas en accord avec cette détermination pour les raisons qui suivent :

- les Bénéficiaires ont été avisés par madame Angélique Le Siège que les fenêtres (nous soulignons) vendues en 2022, respecteraient la norme verre triple 1x Low-E certifié Energy Star RE-36 (**B-3**);
- les Bénéficiaires ont payé le surplus en vue d'obtenir ce produit pour l'ensemble des fenêtres du bâtiment (**A-10**);
- malgré cela, la fenestration n'a pas toute été faite en verre triple⁹;
- ce manque de contrôle de qualité et d'uniformité est un manquement aux règles de l'art et constitue une malfaçon.

[65] En ce qui a trait aux portes (ce qui comprend les portes-fenêtres), les Bénéficiaires et l'expert demandent qu'il y ait, tout comme les fenêtres, du verre triple.

[66] L'Entrepreneur indique que ceci n'est pas la norme, puisque ce produit serait trop lourd et du même souffle, indique n'avoir jamais eu à « travailler avec ça ».

[67] Pourtant, le verre triple était spécifié pour les portes et les fenêtres dans le plan annoté (**B-5**), page 3/7, pour ensuite ne plus apparaître dans les plans finaux (**A-14**).



[68] D'abondant, l'expert des Bénéficiaires lors de son témoignage, affirme que la vente et pose de portes en verre triple, se fait de manière courante, notamment chez le fabricant des fenêtres Isothermic.

[69] En l'occurrence, le Tribunal voit bien pourquoi il serait naturel pour les Bénéficiaires de s'attendre à une uniformité quant aux produits installés et qui assurent une efficacité énergétique uniforme.

[70] Le Tribunal conclut donc que :

⁸ Le rapport de Bâtimex (**A-4**), à la page 15, fait référence au Guide de performance de l'APCHQ, 4-15, page 122. Ce point est également soumis à la page 2 du Formulaire de Dénonciation (**A-5**)

⁹ Ceci est indiqué à la page 2 du Formulaire de dénonciation (**A-5**). De plus, l'Entrepreneur reconnaît qu'il aurait pu y avoir des fenêtres en double verre insérées dans la fondation, par le sous-entrepreneur.

- les Bénéficiaires sont en droit de s'attendre à ce que les fenêtres et portes, soit toutes en verre triple;
- la différence des coûts du produit et des frais d'installation pré pose (verre double vs. verre triple) sera à la charge exclusive des Bénéficiaires¹⁰;
- les coûts associés au remplacement (main d'œuvre et travaux correctifs) seront à la charge exclusive de l'Entrepreneur.

Point de réclamation 11 – Deux terrasses extérieures non-conformes

Point de réclamation 14 – Revêtement primaire non installé

Point de réclamation 15- Revêtement extérieur- protection

[71] Le Conciliateur dans sa Décision (A-19), quant au point 11, indique ce qui suit :

« En ce qui concerne le point 11, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'un ouvrage qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal.

Or, voici ce que le paragraphe 9 de l'article 12 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances :

12. Sont exclus de la garantie :

9^o 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 telles 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;

[72] Le Tribunal ne partage aucunement la conclusion à laquelle est arrivée le Conciliateur pour les raisons suivantes :

- la structure préfabriquée en usine, fait partie du bâtiment modulaire vendu et installé par l'Entrepreneur;
- cette structure n'est pas un ouvrage du même genre que ceux énumérés dans cette exclusion.

[73] L'existence de la malfaçon doit donc s'apprécier à la lumière des faits.

[74] Les Bénéficiaires et leur expert¹¹, ont démontré que la structure sur laquelle repose le plancher en fibre de verre ne respecte pas les règles de l'art en ce que :

- les éléments qui la constitue, son mal fixés;
- il manque des contreventements;
- il manque un solin en aluminium à la jonction de la structure et du bâtiment, ce qui crée une accumulation d'humidité et crée des conditions pour des infiltrations dans l'enveloppe du bâtiment;
- l'espacement des poutres qui sert à supporter le plancher en fibre de verre, doit être repris afin d'assurer une bonne répartition de la charge du plancher en fibre de verre.

[75] Le choix de scinder le travail de structure et de la pose du plancher en fibre de verre, est un risque que les Bénéficiaires doivent assumer.

[76] Cela étant, la preuve non-contestée est que la structure n'a pas été faite selon les règles de l'art.

[77] Le Tribunal conclut donc que :

- il existe une malfaçon quant à la conception et l'installation de la structure;
- les Bénéficiaires doivent assumer les coûts pour le retrait et la nouvelle pose du plancher en fibre de verre;
- l'Entrepreneur devra reprendre, à ses frais, et ce dans son entièreté, la conception et l'installation de la structure.

¹⁰ Nulle part dans les pièces n'est-il indiqué que les Bénéficiaires ont payé pour des portes en verre triple.

¹¹ Voir le Formulaire de dénonciation (A-5), page 2.

[78] Le Tribunal ajoute que les points 14 et 15 sont, contrairement à ce qu'affirme le Conciliateur, toujours en contestation.

[79] L'expert des Bénéficiaires indique que ces points devraient être corrigés lorsque la conclusion serait connue quant au point 11.

[80] Le Tribunal retient que ce sont des malfaçons qui doivent être corrigés par l'Entrepreneur.

Point de réclamation 18 – Revêtement extérieur- calfeutrant des sorties

[81] Contrairement à ce que le Conciliateur a consigné dans sa Décision, la preuve est à l'effet qu'il manque du calfeutrant autour de certaines fixtures extérieures.

[82] Le Tribunal note que l'Entrepreneur accepte de faire les correctifs lors de sa prochaine visite.

Point de réclamation 22 – échangeur d'air montage inversé

[83] La preuve démontre que l'échangeur d'air a été reposé à l'endroit cependant, le raccordement à l'unité a été mal exécuté.

[84] Lors de la visite de chantier, l'Entrepreneur a été en mesure de constater que le raccordement était mal fait et s'engage à apporter les correctifs nécessaires;

[85] Lors de son témoignage, l'expert des Bénéficiaires a ajouté qu'il serait nécessaire de faire recalibrer l'appareil par un spécialiste en ventilation, une fois les correctifs apportés.

[86] Enfin, il recommande que les conduites de ventilation soient décontaminées puisqu'il y a eu de l'eau stagnante dans le tuyau de raccordement.

[87] Le Tribunal reconnaît l'importance du recalibrage par le spécialiste en ventilation, aux frais de l'Entrepreneur mais n'a reçu aucune preuve lui permettant d'évaluer la nécessité de décontaminer les conduites de ventilation.

LES FRAIS RÉCLAMÉS PAR LES BÉNÉFICIAIRES

[88] Les Bénéficiaires réclament les montants suivants :

Bâtimex	Facture 1275 (inspection préreception)	1063,52\$
	Facture 1550 (services d'expertise)	1250,00\$
	Facture 1539 (services d'expertise)	574,88\$
	Facture 1606 (services d'expertise)	1049,50\$
	Facture 1619 (services d'expertise-visite des lieux et audience)	1233,11\$
Luc & Winkelmann	Facture F2022-32	863,04\$
	Facture F2022-39	287,44\$
	Facture F2022-42	374,39\$
	Facture F2023-11	978,01\$

[89] Le Tribunal peut condamner une partie à rembourser des frais s'il estime que:

- ils étaient justifiés pour démontrer les malfaçons;
- l'expert a éclairé le Tribunal quant aux normes applicables ainsi qu'aux correctifs à apporter.

[90] La préparation d'un rapport préreception est habituellement à la discrétion des Bénéficiaires mais considérant l'importance de certaines malfaçons, le Tribunal exerce sa

discrétion et accorde le remboursement des frais pour l'inspection préreception, au montant de 1063,52\$.

[91] Le témoignage de l'expert a permis d'éclairer le Tribunal et en conséquence, nous accordons aussi les frais au montant total de 2874,38\$.

[92] Enfin, les frais liés aux services de l'étude Luc & Winklemann ne sont pas accordés puisque l'information consigné à leur rapport n'a été d'aucune utilité dans ce dossier.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard des points de réclamation 8,10,11,14,15,18 et 22;

ANNULE la Décision de l'Administrateur à l'égard des points de réclamation 8,10,11,14,15,18 et 22;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs pour les points de réclamation 8,10,11,14,15,18 et 22 selon les modalités énoncées et ce, au plus tard d'ici le 25 octobre 2024;

ORDONNE à l'Administrateur d'exécuter les travaux correctifs pour les points de réclamation 8,10,11,14,15,18 et 22 de la Décision de l'Administrateur dans le même délai si l'Entrepreneur n'est pas à même d'effectuer les travaux;

ORDONNE à l'Entrepreneur de rembourser la somme de 3937.90\$, représentant les frais engagés par les Bénéficiaires pour l'inspection préreception et les services d'expertise de Bâtimat et ce, dans le trente (30) jours de la réception de la sentence arbitrale;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous les travaux, toute action et 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 l'arbitrage à la charge de l'Administrateur.

WESTMOUNT, le 20 août 2024

Louis-Martin Richer
Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité