ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2, *Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec* (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

DOMINIQUE LATREILLE
Bénéficiaire

Et

CONSTRUCTIONS CLAMA INC.
Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

N° dossier / Garantie	:	217076-11981
N° dossier / GAJD	:	20242909
N° dossier / Arbitre	:	14138-9

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre	:	Me Pierre Brossoit
Pour le Bénéficiaire	:	Dominique Latreille
Pour l'Entrepreneur	:	Marc-André Mailloux et Annick Cousineau
Pour l'Administrateur	:	Absent
Date d'audience	:	Les 22 janvier et 6 février 2025
Lieu	:	Par visioconférence Teams
Immeuble concerné	:	29, Chemin Borduas, La Minerve
Date de la décision	:	Le 29 mai 2025

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE D'ARBITRAGE

Pour le Bénéficiaire :

- Dominique Latreille
- Richard Labelle, expert en bâtiment

Pour l'Entrepreneur :

- Marc-André Mailloux
- Annick Cousineau

Pour l'Administrateur :

- N/A

LES FAITS

[1] Le 24 janvier 2022 intervient un contrat d'entreprise (A-1) entre Constructions Clama inc. (l' « **Entrepreneur »**) et Dominique Latreille (le « **Bénéficiaire »**) pour la construction d'un immeuble résidentiel aujourd'hui sis au 39, Chemin Borduas à La Minerve, Québec (l' « **Immeuble »**).

[2] L'exécution des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur envers le Bénéficiaire est garantie par la Garantie Construction Résidentielle (l'**Administrateur**), tel que plus amplement détaillé au Contrat de garantie (A-2).

[3] Il s'agit du premier projet résidentiel de Marc-André Mailloux, le représentant de l'Entrepreneur, depuis sa prise de contrôle de Construction Clama inc.

[4] Le ou vers le 22 août 2022 le Bénéficiaire emménage à l'Immeuble.

[5] L'Entrepreneur ne s'acquitte pas au préalable de son obligation de procéder conjointement avec le Bénéficiaire à l'inspection préréception obligatoire prévue à l'article 17 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « **Règlement** »).

[6] Du mois d'août 2022 au mois d'octobre 2023 le Bénéficiaire se plaint auprès de l'Entrepreneur de la mauvaise exécution de plusieurs travaux liés à la construction de l'Immeuble ou encore de malfaçons dénoncées, mais non corrigés.

[7] Malgré plusieurs promesses de l'Entrepreneur durant cette période, les malfaçons ne sont pas corrigées ou le sont qu'en partie.

[8] Le ou vers le 18 octobre 2023 le Bénéficiaire mandate l'inspecteur en bâtiment Richard Labelle, de Inspection R. Labelle inc., pour procéder à l'inspection de l'Immeuble.

[9] Le 24 octobre 2023 Mr. Labelle remet au Bénéficiaire son rapport d'inspection de l'Immeuble (A-12);

[10] Dans les jours qui suivent, le Bénéficiaire dénonce (Formulaires de dénonciation à l'Entrepreneur, A-14, Annexe 1) à l'Entrepreneur et à l'Administrateur plusieurs malfaçons dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur liées à la construction de l'Immeuble.

[11] Le 16 novembre 2023 l'Entrepreneur fait parvenir un Avis de fin des travaux (A-3) où il indique, le 15 août 2022 comme étant la date de fin des travaux.

[12] Le 30 mai 2024, insatisfait des travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur ou de leur inexécution, le Bénéficiaire transmet à l'Administrateur sa réclamation contre l'Entrepreneur (Formulaires de réclamation, A-5).

[13] Le 7 août 2024, Katherine Beausoleil–Carignan (« **Mme Carignan** »), technologue professionnelle, rend pour l'Administrateur une décision (la « **Décision** ») qui rejette les 42 items de la réclamation du Bénéficiaire.

[14] Le 29 août 2024 la Décision est notifiée au Bénéficiaire (A-14).

[15] Le 1er octobre 2024 le Bénéficiaire demande l'arbitrage des 42 items de la Décision (A-15).

[16] Le 29 octobre 2024 l'Administrateur informe les parties et le soussigné qu'il n'a pas l'intention de participer à l'audition d'arbitrage et qu'il s'en remet ainsi à la décision arbitrale à rendre.

[17] Lors de l'audition d'arbitrage du 22 janvier 2025, le Bénéficiaire se désiste des items **39** (Garage détaché - finition intérieure des boîtes de fenêtres), **40** (Garage détaché – absence de gypse au-dessus de la porte de garage), **41** (Garage détaché – ventilateur de toiture endommagé) et **42** (Portes coulissantes – garde-robe de la grande chambre du rez-de-jardin de sa demande d'arbitrage.

[18] La présente décision dispose ainsi que des Items **1** à **38** de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

<u>Item 1. Luminaires extérieurs</u>

[19] La complexité du dossier est due au défaut de l'Entrepreneur d'avoir procédé à l'Inspection préréception obligatoire avec le Bénéficiaire et prévu à l'article 17 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »).

[20] Cette inspection préréception aurait déterminé la date de réception de l'Immeuble ou, plus probablement, en raison des nombreuses malfaçons, d'une réception avec réserve de l'Immeuble jusqu'à la réalisation des travaux correctifs de l'Entrepreneur, repoussant ainsi la date de fin des travaux et les conditions pour la mise en œuvre de la garantie (Art. 18 du Règlement).

[21] L'Entrepreneur explique sa négligence par le fait qu'il s'agit de son premier projet de construction d'un bâtiment résidentiel neuf et son ignorance des obligations qui lui incombent en vertu du Règlement.

[22] Se fiant sur certains échanges entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, mais non indiqués à la Décision (A-14, p. 7), Mme Carignan fixe au 22 août 2022 la date de réception de l'Immeuble.

[23] Concernant l'item 1, le Bénéficiaire dénonce que les luminaires extérieurs ne sont pas à la même hauteur sur le mur arrière de l'Immeuble.

[24] Le Bénéficiaire constate la situation vers le mois de mars 2023 et en informe l'Entrepreneur et l'Administrateur le 10 avril 2024, soit au moment de la communication du rapport d'inspection (A-12) de Richard Labelle, l'expert du Bénéficiaire.

[25] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement et ci-après retranscrit :

> ***10*** *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*
>
> ***1°*** *(…)*
>
> ***2°*** *(…)*
>
> ***3°*** *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

[26] Mme Carignan rejette toutefois cet item de la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Qu'en est-il?

[27] Le 22 août 2022, date fixée de la réception de l'Immeuble, il y avait de nombreuses malfaçons apparentes et des travaux à compléter et la relation entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire était pour le moins difficile.

[28] Le Bénéficiaire n'a aucune expérience en construction et le Tribunal est convaincu qu'en raison notamment de la relation tendue entre les parties, le Bénéficiaire aurait effectué cette inspection préréception avec un expert qui aurait décelé, sans trop de mal, les nombreuses malfaçons apparentes et qui auraient tous été dénoncés en temps utile à l'Administrateur, comme l'a prétendu avec sincérité le Bénéficiaire lors de l'audition d'arbitrage.

[29] Par ailleurs, si l'Entrepreneur avait procédé en août 2022 à une inspection préréception avec le Bénéficiaire, ce dernier aurait été à même de constater la recommandation de l'Administrateur à son formulaire d'inspection préréception (B-2) et ci-après retranscrit :

> « *BON À SAVOIR*
>
> *GCR vous recommande d'être accompagné par un professionnel du bâtiment neutre lors de l'inspection préréception. Il s'agit d'une excellente façon de minimiser le risque que des problématiques surviennent à la suite de la prise de possession de votre bâtiment.* »

[30] Tel qu'à témoigné l'expert Labelle à l'audition d'arbitrage et rapporté à son rapport (A-12), l'Immeuble contient plusieurs malfaçons et a été construit de toute évidence par un entrepreneur avec peu d'expérience (certains murs ne sont pas à l'équerre, murs qui ne sont pas de même longueurs, murs qui ne sont pas de niveau, fenêtres installées à la mauvaise hauteur, etc.).

[31] Il ne fait aussi aucun doute pour le Tribunal que si une inspection préréception avait été réalisée au mois d'août 2022, la réception de l'Immeuble par le Bénéficiaire aurait été « avec réserve », repoussant ainsi la date de fin des travaux de l'Immeuble et le délai raisonnable dont dispose le Bénéficiaire pour dénoncer les malfaçons à l'Administrateur.

[32] L'article 19.1 du Règlement mentionne également ce qui suit :

> ***19.1.*** *Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.*
>
> *Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.*

[33] L'Entrepreneur n'a pas fait la démonstration à l'audition d'arbitrage que son défaut d'avoir procédé à une inspection préréception « *n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an* ». Quant à l'Administrateur, il a choisi de ne pas participer à l'audition.

[34] De plus, ce sont également les nombreuses promesses non respectées de l'Entrepreneur de corriger les malfaçons qui ont mené le Bénéficiaire à outrepasser les délais pour dénoncer les malfaçons à l'Administrateur.

[35] Sans restreindre ce qui précède, les circonstances particulières de ce dossier justifient de faire appel à l'équité (Art. 116 du Règlement) et de ne pas tenir rigueur au Bénéficiaire d'avoir outrepassé, le cas échéant, le délai raisonnable pour dénoncer les malfaçons à l'Entrepreneur et/ou l'Administrateur.

[36] Pour ces motifs, le Tribunal accueille l'item 1 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 2. Poteaux de soutien de l'avant-toit

[37] Le Bénéficiaire dénonce que la fixation des poteaux de soutien de l'avant-toit est inadéquate.

[38] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[39] Le Tribunal accueille l'item 2 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 3. Poteaux de soutien de la terrasse, du gazebo et de la véranda

[40] Le Bénéficiaire dénonce que la fixation des poteaux de soutien de la terrasse du gazebo et de la véranda est inadéquate.

[41] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[42] Le Tribunal accueille l'item 3 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 4. Installation inadéquate de la terrasse

[43] Le Bénéficiaire dénonce que l'installation du plancher de la terrasse est inadéquate.

[44] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[45] Le Tribunal accueille l'item 4 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 5. Alignement de l'escalier du balcon avant vs le pignon de la toiture

[46] Le Bénéficiaire dénonce que l'escalier de la façade avant (lac) est centré avec la porte et non avec le pignon de la toiture.

[47] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[48] Le Tribunal accueille l'item 5 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 6. Installation du contre-plaquer sous le plancher de la véranda

[49] Le Bénéficiaire dénonce que l'installation du contreplaqué sous le plancher de la véranda est inadéquate.

[50] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[51] Le Tribunal accueille l'item 6 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 7. Corniches et fascias

[52] Le bénéficiaire dénonce que l'installation des finitions des fascias et des corniches est déficiente.

[53] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[54] Le Tribunal accueille l'item 7 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 8. Recouvrement de la toiture – feuilles de bardeau déchirées

[55] Le Bénéficiaire dénonce la présence d'une feuille de bardeaux déchirée.

[56] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison que « *la situation dénoncée ne satisfait pas les critères de gravité du vice caché, ni du vice majeur* » et au surplus la malfaçon « *n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception* » (A-14, p.30/107).

[57] Le Tribunal partage l'avis de Mme Carignan qu'il ne s'agit pas d'une situation qui rencontre les critères de gravité d'un vice caché et tel que le démontre la photo de la feuille de bardeau déchiré au rapport de l'expert Labelle (A-12, p.12/29).

[58] Pour ce seul motif, le Tribunal rejette l'item 8 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 9. Recouvrement de la toiture – présence de vis apparentes

[59] Le Bénéficiaire dénonce la présence de vis apparentes au niveau du dernier bardeau du faite de la toiture.

[60] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison que « *la situation dénoncée ne satisfait pas les critères de gravité du vice caché, ni du vice majeur* » et au surplus la malfaçon « *n'a pas été découverte dans l'année suivant la réception* » (A-14, p.31/107).

[61] Le Tribunal partage l'avis de Mme Carignan qu'il ne s'agit pas d'une situation qui rencontre les critères de gravité du vice caché.

[62] Pour ce seul motif, le Tribunal rejette l'item 9 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 10. Fixations de la terrasse du bâtiment – encrages

[63] Le bénéficiaire dénonce que la fixation de la terrasse de l'Immeuble est inadéquate.

[64] Le Bénéficiaire s'appuie sur le rapport de son expert M. Labelle qui souligne la présence d'ancrages inadéquats (vis cuivrées de 5/16 x 5'' en angle près des

étriers) plutôt que des tire-fonds galvanisés de ½'' x 5'' au 15'' en alternance de haut en bas le long de la rive de la terrasse (A-12, p.14/29).

[65] Mme Carignan mentionne à la Décision que la référence de M. Labelle « *émane d'un article de l'APCHQ (Terrasse en bois : quand tout s'effondre!) et que les données s'y retrouvant ne sont pas issus d'une norme ni d'une exigence réglementaire applicable au Québec.* » (A-14, p.33/107).

[66] Mme Carignan poursuit comme suit :

> « *Nous ne pouvons également pas considérer ces données comme étant un standard de l'industrie et s'y référer comme règles de l'art virgule et ce, compte tenu que les informations proviennent de journaux américains.*
>
> *Le code national du bâtiment 2015 modifié Québec prévoit seulement que les terrasses destinées à un usage et susceptibles d'être soumises à des charges de neige doivent être conçues pour supporter la charge spécifiée due à la neige sur le toit ou à 1,9 kPa (valeur la plus élevée des deux.*
>
> *Par conséquent, en l'absence de désordre, l'administrateur ne peut reconnaître la situation dénoncée.* » (A-14, p.33/107).

[67] Le Tribunal partage l'avis de Mme Carignan et rejette l'item 10 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 11. Fixations de la terrasse au bâtiment – solins membranés

[68] Le Bénéficiaire dénonce l'absence d'un solin membrané derrière les cales à l'arrière de la rive de la terrasse.

[69] Le Bénéficiaire s'appuie sur le rapport de son expert M. Labelle qui se réfère au solin membrané illustré sur la fiche technique de l'Administrateur GCR FT-9.26.4.-01 (A-12, p.14/29).

[70] Partant de cette conclusion, Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison qu'il ne s'agit que d'une recommandation et que les travaux de l'Entrepreneur respectent les normes en vigueur et les règles de l'art.

[71] De l'avis du Tribunal, en l'absence de normes règlementaires, la recommandation énoncée à la fiche technique qui émane de l'Administrateur représente une règle de l'art, un savoir-faire qui garantit la qualité et la durabilité de l'ouvrage.

[72] Pour ce motif, le Tribunal accueille l'item 11 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 12. Coupe-froid inférieur de la porte d'entrée du rez-de-jardin

[73] Le Bénéficiaire dénonce que le coupe-froid inférieur de la porte d'entrée du rez-de-jardin (élévation droite- vue du lac) est endommagé

[74] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[75] Le Tribunal accueille l'item 12 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 13. Cheminée du foyer au bois du rez-de-chaussée

[76] Le Bénéficiaire dénonce que l'emplacement initial de la sortie de la cheminée n'était pas le bon, ce qui a eu pour effet de modifier le design d'origine et la sortie extérieure de la cheminée.

[77] Mme Carignan constate lors de sa visite de l'Immeuble la présence d'un décroché dans le haut de la boîte de la cheminée, de même que la cheminée n'est pas centrée entre les deux fenêtres du rez-de-chaussée de l'élévation de droite (vue du lac) (A-14, p.39/107).

[78] Mme Carignan est d'avis « *que la situation est d'ordre esthétique seulement et ne constitue pas une malfaçon en soi* » (A-14, p.39/107).

[79] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire aux motifs « *que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.* » et en raison que le délai de dénonciation entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est déraisonnable (A-14, p.49/107).

[80] Le Bénéficiaire n'a pas convaincu le Tribunal de l'existence d'une malfaçon. Pour ce seul motif, le Tribunal rejette l'item 13 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 14. Équerrage des murs intérieurs

[81] Le Bénéficiaire dénonce que les murs du corridor du rez-de-jardin (sous-sol), les murs de gauche et droite de la salle de lavage et les murs de gauche et droite de la cuisine ne sont pas d'équerre.

[82] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte

de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[83] Le Tribunal accueille l'item 14 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 36 de la présente décision.

Item 15. Aplomb des murs intérieurs

[84] Le Bénéficiaire dénonce que les murs de la salle de bains de la mezzanine et le mur droit de la cuisine ne sont pas d'aplomb.

[85] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[86] Le Tribunal accueille l'item 15 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 16. Plomberie – conduit d'évacuation de la laveuse

[87] Le Bénéficiaire dénonce que la conduite d'évacuation de la laveuse située au rez-de-jardin n'a pas été installé correctement.

[88] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[89] Le Tribunal accueille l'item 16 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 17. Plomberie – accès au regard de nettoyage

[90] Le Bénéficiaire dénonce l'absence d'un accès au regard de nettoyage.

[91] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[92] Le Tribunal accueille l'item 17 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 18. Plomberie – absence d'accès aux valves de la plomberie de la douche

[93] Le Bénéficiaire dénonce l'absence d'accès aux valves de la plomberie de la douche au sous-sol.

[94] Lors de sa visite de l'Immeuble, Mme Carignan mentionne à la Décision qu'elle « *n'a pas été en mesure de constater la présence d'une trappe d'accès à l'arrière du mur où se trouve la quincaillerie de la douche. Toutefois, l'installation d'un robinet d'arrêt (valve) sur un tuyau d'alimentation d'eau d'une douche n'est pas obligatoire.* » (A-14, p.49/107).

[95] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur et ajoute « *que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.* » (A-14, p.49/107).

[96] M. Labelle témoigne à l'audition que le code du bâtiment requiert un accès aux valves de plomberie, lesquelles doivent être accessibles facilement et rapidement et dont il fait mention également à son rapport (A-12, p.18/29).

[97] Le Tribunal conclut de la preuve prépondérante du défaut de l'Entrepreneur d'avoir prévu une trappe pour permettre au Bénéficiaire d'avoir accès aux valves de la plomberie de douche et rejette l'argument de la tardiveté de la dénonciation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

[98] Par conséquent, le Tribunal accueille l'item 18 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 19. Endommagement du tuyau d'alimentation du gaz propane

[99] Le Bénéficiaire dénonce que la conduite d'alimentation du gaz propane a été endommagée en cours de travaux.

[100] Le Bénéficiaire explique que suivant la pose de gypse et le passage du sous-traitant en chauffage/climatisation, une fuite de gaz a été détectée au rez-de-jardin, dans la salle mécanique, à proximité du système central/échangeur d'air.

[101] À la suite de ce constat, une nouvelle conduite a été passée, sans toutefois que soit retiré l'ancien boyau (A-12, p.19/29).

[102] Mme Carignan constate à la Décision la situation dénoncée, mais rejette la réclamation en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[103] Le Tribunal conclut de la preuve prépondérante de la responsabilité de l'Entrepreneur (ou son sous-traitant) de la situation dénoncée et rejette l'argument de la tardiveté de la dénonciation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

[104] Par conséquent, le Tribunal accueille l'item 19 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 20. Installation des portes et cadrages intérieurs

[105] Le Bénéficiaire dénonce que l'installation et la finition des portes intérieures (incluant les cadrages) sont inadéquates.

[106] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[107] Le Tribunal accueille l'item 20 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 21. Portes vitrées intérieures

[108] Le Bénéficiaire dénonce que quatre (4) portes intérieures ne sont pas du bon modèle.

[109] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[110] Le Tribunal accueille l'item 21 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 22. Têtes de vis apparentes

[111] Le Bénéficiaire dénonce la présence de têtes de vis apparentes dans les cages d'escaliers.

[112] Mme Carignan mentionne à la Décision « *que la présence de têtes de vis en petites quantités peut relever d'un comportement normal des matériaux. Toutefois, les observations faites sur les lieux nous permettent de constater qu'une grande partie des têtes de vis observées découle d'une application insuffisante de plâtre et d'une application de plâtre sur des têtes de vis qui n'ont pas été resserrées avant l'application du plâtre.* » (A-14, p.60/107).

[113] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison que le tirage des joints est hors contrat entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur et au surplus le délai de dénonciation entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est déraisonnable.

[114] Le Tribunal accueille l'item 22 de la réclamation du Bénéficiaire. Comme le démontre la soumission (A-1, p.7), l'achat et l'installation du gypse sont à la charge de l'Entrepreneur. Le Tribunal rejette l'argument du délai déraisonnable de dénonciation pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 23. Percement du gypse au plafond de la salle de lavage

[115] Le Bénéficiaire dénonce que le percement au plafond de la salle de lavage n'a pas été réparé suivant le déplacement de l'encastré.

[116] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[117] Le Tribunal accueille l'item 23 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 24. Finition du gypse autour de la conduite de l'aspirateur central

[118] Le Bénéficiaire dénonce l'absence de gypse dans le rangement situé sous l'escalier menant au rez-de-jardin.

[119] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[120] Le Tribunal accueille l'item 24 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 25. Absence de gypse sous l'escalier ou au rez-de-jardin

[121] Le Bénéficiaire dénonce l'absence de gypse dans le rangement situé sous l'escalier maintenant au rez-de-jardin.

[122] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[123] Le Tribunal accueille l'item 25 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 26. Finition des murs et du plafond de la véranda

[124] Le Bénéficiaire dénonce que la finition en cèdre des murs et du plafond de la véranda est inadéquate en raison de la présence de nombreux joints de planches, nœuds et fissuration dans les planches installées.

[125] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[126] Le Tribunal accueille l'item 26 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 27. Différence de hauteur entre les fenêtres aux abords du foyer et les autres fenêtres du rez-de-chaussée

[127] Le Bénéficiaire dénonce que les fenêtres situées de part et d'autre du foyer (vue de face) ne sont pas de la même hauteur que les autres fenêtres du rez-de-chaussée.

[128] Mme Carignan constate lors de sa visite de l'Immeuble que les fenêtres situées à la droite du foyer n'ont pas été installées à la même hauteur malgré qu'elles soient de la même hauteur (A-14, p.74/107).

[129] Selon Mme Carignan, la hauteur entre la section supérieure du cadrage de la fenêtre adjacente au foyer est de 6'-7 7/16 et que la fenêtre adjacente située sur l'élévation avant (face au lac), est à une hauteur de 6'-9 11/16'', soit une différence de 2 ¼'' (A-14, p.74/107).

[130] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[131] Le Tribunal accueille l'item 27 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 28. Niveau des fenêtres de la véranda

[132] Le bénéficiaire dénonce que certaines des fenêtres de la véranda n'ont pas été installées de niveau.

[133] M. Labelle confirme à son rapport que certaines fenêtres de la véranda ne sont maintenant plus de niveau (A-12, p.26/29).

[134] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[135] Le Tribunal accueille l'item 28 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 29. Déformation des fenêtres

[136] Le Bénéficiaire dénonce que plusieurs fenêtres sont déformées en raison d'un surplus d'isolant et de l'installation de gypse trop serrée.

[137] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[138] Le Tribunal accueille l'item 29 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 30. Affaissement du plancher à proximité de l'escalier

[139] Le Bénéficiaire dénonce un affaissement localisé du plancher du rez-de-chaussée à la base du mur gauche de l'escalier.

[140] L'expert Labelle confirme à son rapport (A-12, p.27/29) les observations du Bénéficiaire, de même que celles constatées par Mme Carignan lors de sa visite de l'Immeuble (A-14, p.79/107).

[141] Mme Carignan mentionne cependant à la Décision « *que si le sous-traitant mandaté par le bénéficiaire pour réaliser les travaux de revêtement de plancher jugeait que la déflexion de plancher était trop importante et qu'elle ne permettait pas un résultat satisfaisant, celui-ci aurait dû en informer le bénéficiaire et il aurait dû refuser de procéder à l'installation du revêtement de plancher.* » (A-14, p. 79/107).

[142] Le Tribunal partage cet avis de Mme Carignan. Pour ce motif, le Tribunal rejette l'item 30 de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 31. Dalles de béton de l'entrée du rez-de-jardin

[143] Le Bénéficiaire dénonce la présence de fissures au niveau de la dalle de l'entrée du rez-de-jardin et une finition non esthétique.

[144] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[145] Le Tribunal accueille l'item 31 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 32. Avant-toit situé au-dessus de l'entrée du rez-de-jardin

[146] Le Bénéficiaire dénonce que le recouvrement d'aluminium de l'avant-toit est mal fixé et qu'il n'y a pas de joint de calfeutrage entre celui-ci et les poteaux de soutien.

[147] Mme Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[148] Le Tribunal accueille l'item 32 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 33. Endommagement des moustiquaires

[149] Le Bénéficiaire dénonce qu'il a fait réparer plusieurs moustiquaires à ses frais et que seules les moustiquaires des fenêtres gauche et droite de la véranda sont à répare ainsi que quelques-unes dans l'Immeuble.

[150] Mme Carignan mentionne à la Décision avoir « *été en mesure de constater la présence de légères marques sur la moustiquaire des fenêtres gauche et droite de la véranda, situation difficile à photographier. Elle n'a pas été en mesure d'observer la présence d'autres moustiquaires endommagées.* » (A-14, p. 88/107).

[151] Mme Carignan rejette la réclamation pour cause que le délai entre la constatation par le Bénéficiaire de la malfaçon et la date de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est déraisonnable (A-14, p.89/107).

[152] Le Tribunal accueille l'item 33 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision. La réclamation accueillie se limite toutefois aux moustiquaires des fenêtres gauche et droite de la véranda, le Bénéficiaire n'ayant pas fait la preuve des autres moustiquaires endommagées.

Item 34. Préparation pour future lingerie de la salle de bain du rez-de-jardin

[153] Le Bénéficiaire dénonce l'absence de cadrage au niveau de la lingerie de la salle de bain du rez-de-jardin.

[154] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison que les documents contractuels (le plan pour construction) ne fait pas mention « que cette ouverture devait être munie d'un cadrage pour l'installation future d'une porte. » (A-14, p.90/107) et au surplus le délai de dénonciation entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est déraisonnable.

[155] Le Bénéficiaire n'a pu démontrer à l'audition que cet item est parti au contrat avec l'Entrepreneur. Par conséquent, le Tribunal rejette cet item de la réclamation du Bénéficiaire.

Item 35. Finition de la moulure de transition de la douche

[156] Le Bénéficiaire dénonce que la finition de la moulure de transition de la douche de la salle de bain de la mezzanine est non esthétique en raison du mur sous-jacent qui n'est pas d'aplomb.

[157] Le Bénéficiaire constate cette malfaçon une fois les travaux de céramique exécutés par son sous-traitant.

[158] Mme Carignan reconnait la situation dénoncée, mais rejette la réclamation en raison que ces travaux ne font pas partie du contrat entre les parties et de plus le délai de dénonciation entre la découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est déraisonnable (A-14, p.91/107).

[159] Tout comme le mentionne Mme Carignan à la Décision (A-14, p.91/107), le sous-traitant du Bénéficiaire aurait dû l'informer de la situation et refuser de procéder à l'installation du revêtement de céramique pour permettre à l'Entrepreneur de corriger la malfaçon. Pour ce motif, le Tribunal rejette l'item 35 de la réclamation du Bénéficiaire.

[160] Sans restreindre ce qui précède, considérant que le Tribunal accueille les items 14 et 15 de la réclamation du Bénéficiaire, l'item 35 sera vraisemblablement corrigé par les travaux qui seront exécutés par l'Entrepreneur ou, à défaut, par l'Administrateur.

Item 36. Tringles de la garde-robe dans la grande chambre du rez-de-jardin

[161] Le Bénéficiaire dénonce que la tringle à vêtements n'est pas de niveau.

[162] Madame Carignan conclut à la Décision qu'il s'agit d'une malfaçon, mais rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la

découverte de la malfaçon par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[163] Le Tribunal accueille l'item 36 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 37. Endommagement de la porte d'entrée extérieure du rez-de-jardin

[164] Le Bénéficiaire dénonce que l'aluminium de la porte d'entrée du rez-de-jardin est endommagé.

[165] Mme Carignan a constaté la situation dénoncée lors de sa visite de l'Immeuble (A-14, p.95/107).

[166] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[167] Le Tribunal accueille l'item 37 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Item 38. Endommagement des cadrages de fenêtres intérieures

[168] Le Bénéficiaire dénonce que la finition des fenêtres, incluant les recouvrements intérieurs en PVC, a été endommagée en cours de travaux.

[169] Mme Carignan a constaté la situation dénoncée lors de sa visite de l'Immeuble, soit l'endommagement de l'une des fenêtres de la véranda et des recouvrements intérieurs en PVCX de multiples fenêtres dans le bâtiment (A-14, p.99/107).

[170] Mme Carignan rejette la réclamation du Bénéficiaire en raison du délai déraisonnable entre la découverte par le Bénéficiaire et la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[171] Le Tribunal accueille l'item 38 de la réclamation du Bénéficiaire pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment aux paragraphes 28 à 35 de la présente décision.

Les frais d'expert et les frais d'arbitrage

[172] Le Bénéficiaire réclame la somme de 3 394,76$ (B-1, en liasse, 2 factures) pour les frais d'expertises encourus pour la préparation du rapport d'expert Inspection R. Labelle inc. et le témoignage de M. Labelle lors de l'audition d'arbitrage.

[173] Le Tribunal juge pertinente l'expertise demandée pour statuer sur l'objet du litige et le montant réclamé est raisonnable compte tenu des services rendus (Art. 124 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*).

[174] Par conséquent, le Tribunal accueille la demande du Bénéficiaire et condamne l'Administrateur à lui rembourser la somme réclamée de 3 394,76$.

[175] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE les items **1** (Luminaires extérieurs), **2** (Poteaux de soutien de l'avant-toit), **3** (Poteaux de soutien de la terrasse, du gazebo et de la véranda), **4** (Installation inadéquate de la terrasse), **5** (Alignement de l'escalier du balcon avant vs le pignon de la toiture), **6** (Installation du contre-plaquer sous le plancher de la véranda), **7** (Corniches et fascias), **11** (Fixations de la terrasse au bâtiment – solins membranés), **12** (Coupe-froid inférieur de la porte d'entrée du rez-de-jardin), **14** (Équerrage des murs intérieurs), **15** (Aplomb des murs intérieurs), **16** (Plomberie – conduit d'évacuation de la laveuse), **17** (Plomberie – accès au regard de nettoyage), **18** (Plomberie – absence d'accès aux valves de la plomberie de la douche), **19** (Endommagement du tuyau d'alimentation du gaz propane), **20** (Installation des portes et cadrages intérieurs), **21** (Portes vitrées intérieures), **22** (Têtes de vis apparentes), **23** (Percement du gypse au plafond de la salle de lavage), **24** (Finition du gypse autour de la conduite de l'aspirateur central), **25** (Absence de gypse sous l'escalier au rez-de-jardin), **26** (Finition des murs et du plafond de la véranda), **27** (Différence de hauteur entre les fenêtres aux abords du foyer et les autres fenêtres du rez-de-chaussée), **28** (Niveau des fenêtres de la véranda), **29** (Déformation des fenêtres), **31** (Dalles de béton de l'entrée du rez-de-jardin), **32** (Avant-toit situé au-dessus de l'entrée du rez-de-jardin), **36** (Tringles de la garde-robe dans la grande chambre du rez-de-jardin), **37** (Endommagement de la porte d'entrée extérieure du rez-de-jardin), **38** (Endommagement des cadrages de fenêtres intérieures).

ACCUEILLE en partie l'item **33** (Endommagement des moustiquaires) dont le remplacement des moustiquaires se limite aux fenêtres gauche et droite de la véranda.

ORDONNE l'exécution de ces travaux par l'Entrepreneur dans un délai de soixante (60) ou selon un autre délai à convenir avec les Bénéficiaires;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti.

ORDONNE à l'Administrateur d'effectuer les travaux dans les soixante (60) jours suivants ou selon un autre délai à convenir avec les Bénéficiaires.

REJETTE les items **8** (Recouvrement de la toiture – feuilles de bardeau déchirées), **9** (Recouvrement de la toiture – présence de vis apparentes), **10** (Fixations de la terrasse du bâtiment – encrages), **13** (Cheminée du foyer au bois du rez-de-chaussée), **30**

(Affaissement du plancher à proximité de l'escalier), **34** (Préparation pour future lingerie de la salle de bain du rez-de-jardin), **35** (Finition de la moulure de transition de la douche).

PREND ACTE du désistement du Bénéficiaire des items **39** (Garage détaché – finition intérieure des boîtes de fenêtres), **40** (Garage détaché – absence de gypse au-dessus de la porte de garage), **41** (Garage détaché – ventilateur de toiture endommagée) et **42** (Portes coulissantes – garde-robe de la grande chambre du rez-de-jardin) de sa demande d'arbitrage.

CONDAMNE l'Administrateur à payer aux Bénéficiaires la somme de 3 394,76$ pour les frais d'expert encourus par le Bénéficiaire pour la préparation du rapport d'Inspection R. Labelle inc. et le témoignage de l'expert Richard Labelle lors de l'audition d'arbitrage, dans un délai de dix (10) jours de la réception de la présente décision.

CONDAMNE l'Administrateur à payer les entiers frais et dépens du présent arbitrage.

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises du Bénéficiaire (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*.

Me Pierre Brossoit, arbitre