

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier no : GAMM : 2013-03-001, 03 et 04 / substitution d'un arbitre
ABRITAT : 314446-1 et autres
KSA : 350720.1
DOYLE : 1500-025

ENTRE:

**KATERINE MICHAUD
JONATHAN CLOUTIER**

(Ci-après les « Bénéficiaires »)

ET :

LES GESTIONS ADSTOCKS INC.

(Ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

LA GARANTIE ABRITAT INC.

(Ci-après l'« Administrateur »)

DEVANT L'ARBITRE :

Me Jean Doyle

Pour les Bénéficiaires

Madame Katerine Michaud
Monsieur Jonathan Cloutier
Me Lisa Fournier
Monsieur Sylvain Carrier
Monsieur Martin Huot
Monsieur Marc Leclerc
Monsieur Gaétan Turgeon

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Bruno Roy

Pour l'Administrateur de la Garantie :

Me Jacinthe Savoie
Monsieur Michel Hamel

Dates d'audience

Les 16, 17, 19 et 20 juin 2014, les 3, 4
et 5 septembre 2014 et le 13 octobre
2014

Date de la sentence

5 mars 2015

SENTENCE ARBITRALE

HISTORIQUE DU DOSSIER

L'Administrateur de la Garantie Abrisat Inc. a émis six (6) décisions dans cette affaire dont cinq (5) ont été soumises au tribunal.

Ces décisions sont détaillées comme suit :

314446-1 en date du 10 décembre 2012

314446-2 en date du 3 juin 2013

314446-3 en date du 9 juillet 2013

314446-4 en date du 23 octobre 2013

314446-6 en date du 18 août 2014

Au total plus de cinquante (50) points sur les cinq (5) décisions et demandes d'arbitrage déposées devant le tribunal ont fait l'objet de la présente séance d'arbitrage.

L'audition de l'ensemble de la preuve et de l'argumentation, en plus d'une visite des lieux, ont requis huit (8) journées d'audience.

•

LE MANDAT

1. Le soussigné a été mandaté le 16 décembre 2013, en relève à l'arbitre précédemment désigné, monsieur Claude Dupuis ingénieur, qui avait dû cesser ses activités.
2. Des conférences préparatoires ont été tenues pour déterminer le nombre et l'identité des témoins et pour fixer les dates d'audience.
3. Le soussigné a, dans un premier temps, été mandaté pour entendre trois demandes d'arbitrage auxquelles se sont ajoutées les demandes 4 et 6 en cours d'audience.
4. Les parties n'ont formulé aucune objection quant à la juridiction du tribunal ni à la présidence du soussigné.

LA PREUVE

5. Par souci d'efficacité, la preuve présentée par les Bénéficiaires a d'abord permis d'entendre deux experts présents au début de l'audience soit messieurs Marc Leclerc de Moisan Portes de Garage Expert et monsieur Gaétan Turgeon du Groupe Technodrain.
6. Par la suite, à la suggestion unanime des parties, le tribunal s'est rendu sur les lieux afin de procéder à une visite de la propriété des Bénéficiaires.
7. La suite de la preuve s'est déroulée, dans un premier temps, par une relation de l'ensemble des événements entourant la signature du contrat préliminaire, la construction de la propriété, la prise de possession et les constatations et dénonciations par les Bénéficiaires ainsi que par l'Entrepreneur.

8. La preuve s'est ensuite déroulée point par point et, pour plus de facilité pour le lecteur, chaque point fera l'objet d'une relation de la preuve, d'une analyse de la preuve et d'une décision immédiate.

Visite des lieux – 16 juin 2014

9. L'après-midi de la première journée d'audience, le 16 juin 2014, a servi à la visite des lieux par toutes les parties et différents intervenants.
10. Le tribunal, sur les lieux, a pu, lorsqu'interpellé par les Bénéficiaires et les experts, constater les points litigieux dont le détail suit, selon l'ordre de la visite et les notes succinctes prises par le soussigné lors de ladite visite.

SOUS-SOL

- Dalle de béton ne va pas au mur
- Fenêtre - cadrage du haut ondulé
- 2 poutrelles percées – par tuyau de balayeuse centrale – fils
- Pallier pas à 36 mais à 33 pouces de « clearance »

REZ-DE-CHAUSSÉE

- Portes toutes cloquées
- Nombreux craquements de plancher
- L'endroit derrière sofa où il y a un joint large et apparent
- Porte de salle d'eau ajourée
- Porte de garde-robe d'entrée pelée et mal ajustée
- Porte d'entrée – poignée défectueuse (pas apparent)
- Petit mur croche – mauvais angle et arrondi

CUISINE

- Carreaux de céramique inégaux et accrochant
- Coulis de couleur inégale
- Une tuile écaillée

ÉTAGE

- Craquements des planchers
- Taches de colle
- Certaines planches soulevées
- Bouche d'évacuation fait gondoler le bardeau

SALLE DE BAIN

- Coulis brisé le long du bain
- Céramique pas finie au sommet
- Insertion verre céramique – inégale avec céramique
- Céramique au mur – inégale

PORTES PORTEFEUILLE DE CHAMBRE DES MAÎTRES

- Fonctionnent rudement

CHAMBRE DES MAÎTRES

- Craquements (si on force)

GARAGE

- Reprise des explications de M. Leclerc de Moisan Portes de garage

EXTÉRIEUR

- Fissures de galerie
- Une vis apparente sous finition aluminium de soffite
- Soffite ondulé
- Finition des fenêtres – moulures jointées toutes croches
- Moulure (2 endroits) au joint de vinyle et bardeaux – défectueux = trop court
- Support de galerie arrière - planche au mur dessous = par-dessus vinyle
- Colonnes de galerie salies par béton
- Coulisse d'efflorescence
- Côté gauche – vinyle pas collé
- Mat électrique – bride

TÉMOIGNAGES SUR SUJETS GÉNÉRAUX

11. En réponse à une requête formulée par les parties et considérant qu'il s'agissait-là pour le tribunal, d'une opportunité de comprendre le contexte de la problématique et de l'animosité évidente entre les parties ainsi qu'une meilleure appréciation des délais courus dans la dénonciation de certains points en litige, le tribunal a accepté d'entendre les commentaires des parties sur l'ensemble de leur relation d'affaires.

Témoignage de madame Katerine Michaud

12. Madame Michaud raconte au tribunal les diverses étapes du projet, de l'achat du terrain jusqu'à la fin du chantier.
13. Les Bénéficiaires visitaient le chantier environ aux deux jours pour quelques minutes ou peut-être une demi-heure à chaque occasion.
14. Ces visites leur ont permis de constater, tout au long de la construction, certaines anomalies ou irrégularités dans les travaux, ce dont ils faisaient part, à ces occasions, à l'Entrepreneur.
15. Ainsi donc, du début de la construction, à la mi-mars 2011, jusqu'au 30 avril de la même année, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont échangé sur leur perception réciproque de la rectitude des travaux.
16. Au 30 avril, survint un point de rupture, qui se développait déjà depuis quelques jours jusqu'à ce que, au 1^{er} mai 2012, l'Entrepreneur prenne l'initiative de couper les ponts par l'envoi d'un courriel apparaissant à la page 3 de la pièce B-7, qu'il y a lieu de reproduire ici :

*«Bonjour à vous deux,
Premièrement, pour la sécurité de tous, il vous est interdit en date d'aujourd'hui, 30 mai 2012, d'aller sur le chantier du 1098 rue de Grenoble sans ma présence et sur rendez-vous seulement.
Le tout, dans le but de limiter les accidents et pour laisser les travailleurs travailler sans avoir à se préoccupé de votre sécurité.*

Deuxièmement, comme les ententes verbales ne semblent pas être respecté de votre côté, je me dois de vous rementionner que toutes dépenses qui dépasse le montant des allocations prévus dans le contrat du 1098 rue de Grenoble seront exigé par chèque certifié, et ce, avant de numérotarier cette vente. Tout travaux que vous m'avez demandé déffectuer ou qui est déjà effectuer son

considéré comme accepté, comme le mentionne le contrat en page des règlements et ententes que vous avez signé. Tout travaux que vous m'avez ou me ferai reprendre vous seront également facturés.

Le tout dans le but de limité les conflits et de bien mener a terme votre projet.

*Comme je vous ai toujours dit, je n'aime pas les conflits et je me tient loin d'eux dans la mesure du possible.
Bien à vous,
Bruno Roy » (sic)*

17. A compter de ce moment, les parties ont communiqué, par courriel, sur divers sujets mais, particulièrement de la part des Bénéficiaires, quant à tout ce qu'ils avaient pu noter comme défauts, lors de leurs rares autorisées.
18. Pour donner un meilleur aperçu de la tension existant entre les parties, le 6 mai, lors d'une visite sur les lieux de la part des Bénéficiaires, alors que le chantier était fermé aux ouvriers, l'Entrepreneur s'est présenté et a requis la présence de policiers sur les lieux pour expulser les acheteurs.
19. Les deux inspections pré réception des 31 mai et 1^{er} juin en avant-midi, se sont déroulées dans une atmosphère extrêmement tendue, tout cela après que les Bénéficiaires et l'Entrepreneur eurent dû continuer à concourir pendant la construction, durant tout le mois de mai, pour le choix de certaines couleurs ou matériaux ou encore pour toutes les décisions relatives à des changements de dernière minute par rapport à l'entente initiale.
20. Madame Michaud mentionne, de façon particulière, l'inspection du 26 mai en compagnie de deux ingénieurs, alors que l'Entrepreneur a été manifestement désagréable et agressif envers ceux-ci, ainsi qu'elle-même et son conjoint.

- 21.** Pour résumer toute cette expérience fâcheuse pour madame, elle dépose ses notes personnelles inscrites au fil des événements, sous la cote B-10 dont le soussigné a pu prendre connaissance.
- 22.** Madame Michaud explique pourquoi une partie des dénonciations relatives aux déficiences s'est faite lors de la rédaction du formulaire d'inspection pré réception et réception du bâtiment en date du 1^{er} juin 2012, complété par une lettre de sa part, datée du 4 juin 2012 reprenant, en partie, certaines dénonciations manifestées au formulaire pré réception. Elle explique pourquoi une autre dénonciation ne fut envoyée à Gestion Adstocks, avec copie à l'Administrateur de la Garantie que le 8 octobre 2012, reprenant certains points manifestés dans les deux dénonciations précédentes en plus de nombreux ajouts.
- 23.** Effectivement, la dénonciation du 4 juin 2012, soit trois (3) jours après la réception du bâtiment, est due au fait que, pendant les trois jours « de grâce » accordés par le plan de Garantie, ils ont à la fois fait du ménage dans la propriété et noté d'autres malfaçons ou précisé des malfaçons déjà manifestées au formulaire pré réception.
- 24.** Quant à la dénonciation du 8 octobre 2012 apparaissant en A-8, elle fait suite aux constatations d'anomalies, malfaçons ou déficiences qui sont apparues, en partie, suite à des travaux dits « correctifs », de la part de l'Entrepreneur ou qui n'ont pas été réparés par l'Entrepreneur, malgré son acceptation de ce faire, tel qu'il appert aux pages 4 et 5 des notes personnelles de madame Michaud, produites en B-10 et qui vont du 5 juin 2012 au 20 juillet 2012.
- 25.** Les notes personnelles, par la suite jusqu'au 20 septembre, ne relatent que des échanges de courriels ou de conversations téléphoniques entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.
- 26.** Il est donc possible, comme nous le verrons plus tard, d'apprécier cette dénonciation du 8 octobre 2012 en fonction des travaux correctifs

effectués jusqu'au 20 juillet 2012 et de la quasi impossibilité de tout voir, tant les déficiences étaient nombreuses, selon les Bénéficiaires.

27. Il faut savoir aussi que les Bénéficiaires prétendent avoir compris de la brochure « les mesures à prendre pour votre maison – Le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs » de la Régie du bâtiment du Québec, à la page 13 :

« IMPORTANT : DÉLAI DE SIX MOIS POUR DÉNONCER LES VICES ET MALFAÇONS APRES LA RÉCEPTION DU BÂTIMENT

*Vous devez dénoncer **par écrit** à l'entrepreneur et à l'administrateur les vices et malfaçons découverts après la réception de votre maison dans les six mois suivant leur découverte. Autrement dit, si vous constatez à une date donnée un vice ou une malfaçon, **vous avez un maximum de six mois pour faire une réclamation** en vertu du plan de garantie. Soyez vigilant, car vous risquez de perdre votre garantie si les six mois se sont écoulés sans que vous ayez dénoncé par écrit le vice ou la malfaçon.*

Voir la définition des notions de « vice » et de « malfaçon » à la page 8. »

Témoignage de Monsieur Bruno Roy pour l'Entrepreneur Adstocks

28. Monsieur Roy, de diverses façons, relatant certaines anecdotes, manifeste que madame Michaud a exagéré sur plusieurs points dans ses commentaires, et que le tribunal ne peut, en conséquence, lui accorder toute la crédibilité requise durant le processus d'arbitrage et tempère l'appréciation que le tribunal doit apporter au témoignage de la Bénéficiaire.

29. Monsieur Roy dépose la pièce E-1 qui est le plan du 31 janvier 2012 ainsi que son courriel du 29 mai 2012 en E-2 ledit courriel se lit comme suit :

« Bonjour Katerine et Jonathan, comme mentionné sur votre répondeur, il est très important que vous preniez le temps qu'il vous faut pour accuser réception de votre maison.

Notre rendez-vous est jeudi a 16h30, alors si vous pensé avoir besoin de plus de 2h30 pour faire votre visite ont pourraient déplacer notre rendez-vous plus tôt car plus tard j'ai d'autres engagements.

Aussi, j'ai appelé le plan de garantie et c'est eux qui sont les mieux placés pour vous dire comment marche ce plan et ce qui est garantie et combien de temps.

Je vous demande de vous renseigner auprès d'eux pour toutes questions consernent la garantie au lieu de vous informer a moi au risque de vous répondre des choses qui pourrait être éronés. Merci, Bruno » (sic)

30. Monsieur Roy témoigne de sa collaboration à toutes les phases du projet, prenant pour exemple qu'il a accordé aux Bénéficiaires un échange de terrains car ces derniers préféraient acheter un terrain donnant sur un boisé, adjacent à un deuxième terrain pour la construction, par Adstocks, de la propriété des parents de madame Michaud.

31. Il mentionne également tous les échanges de courriels qui ont été rédigés et expédiés avec sérénité. Courriels qui apparaissent soit en réponse ou en premier jet, dans tous les courriels produits par madame Michaud.

32. La communication avec les acheteurs – Bénéficiaires s'est envenimée lorsqu'à un certain point, pendant la réalisation du projet, ceux-ci se plaignaient de certaines anomalies ou irrégularités avant même que le travail ne soit terminé. Malgré ses explications en ce sens, madame Michaud, selon le témoin, insistait pour que le moindre détail soit corrigé immédiatement pendant la construction!

- 33.** Selon monsieur Roy, madame Michaud manifestait d'une impatience exagérée à son égard et à l'égard de ses ouvriers, qu'elle dérangeait constamment.
- 34.** Pour pouvoir se concentrer sur la réalisation du bâtiment, il a dû prendre les « grands moyens » pour que les acheteurs soient, le moins possible, présents sur le chantier. Par ailleurs, il a continué à communiquer avec ceux-ci pour tous les détails de décoration qui devaient être choisis par les acheteurs.
- 35.** Il a été, sauf exceptionnellement lorsque madame Michaud exagérait, d'un commerce agréable, voire amical.
- 36.** Selon l'Entrepreneur, les premiers plans ont été échangés le 31 janvier 2012. En fait pas les premiers plans, car les premiers pour soumission sont datés du 3 novembre 2011, tel qu'il appert de la pièce E-1 mais également tel qu'il appert de cette même pièce, le plan pour construction est daté du 31 janvier 2012.
- 37.** Des changements ont été faits, par la suite, au mois de mars 2012, entre autres, relativement aux équerres sous la galerie pour supporter celle-ci plutôt que des sonotubes. Changement auquel les Bénéficiaires auraient acquiescé.
- 38.** Monsieur Roy attire l'attention du tribunal sur la mention apparaissant à la page 1, du plan déposé en E-1 :
- « Tout les détails ou détail type seront fait selon les standard de l'Entrepreneur ou comme établi dans le devis ou entente avec les client ».* (sic)
- 39.** Cet ajout manuscrit à la page 1, du plan E-1, porte la signature qui semble être celle de l'Entrepreneur et les initiales KM pour Katerine Michaud.
- 40.** Lorsque le chantier a débuté, les Bénéficiaires venaient souvent sur le chantier. L'atmosphère était correcte. Puis les Bénéficiaires se sont

présentés de plus en plus souvent, posaient des questions aux ouvriers, et laissaient les enfants jouer un peu partout.

41. M. Roy a dû aviser les Bénéficiaires à diverses reprises jusqu'à même requérir, à un certain moment, qu'ils quittent.
42. Par la suite, des rendez-vous étaient pris pour visiter le chantier, lorsque demandés par les clients, ou utiles pour effectuer certains ajouts, ou certains changements aux plans ou aux détails de construction, au fur et à mesure de la progression du chantier.
43. Lors d'une visite pré possession avec deux ingénieurs et alors que l'atmosphère était réellement tendue, à ce stade de la construction, les ingénieurs ont dû s'interposer pour que les Bénéficiaires restent calmes.
44. Les deux ingénieurs ont pris diverses mesures et se sont attardés à toute la structure apparente de la maison mais ne semblent pas s'être intéressés à l'esthétique du bâtiment.
45. Malgré sa demande, monsieur Roy n'a jamais reçu de rapport, suite à cette visite et croit qu'il n'y a effectivement pas eu de rapport écrit dressé. (Ceci sera éventuellement confirmé par les Bénéficiaires)
46. A cette date, de même qu'à des dates postérieures, monsieur Roy a répété à plusieurs reprises aux Bénéficiaires de bien inspecter la propriété, lorsque viendrait le temps de l'inspection pré réception et l'inspection post réception dans les jours suivants la prise de possession, soit après le 1^{er} juin 2012.
47. Il veut des clients satisfaits et a même amené des ouvriers spécialement pour corriger de petites lacunes éventuelles, lors de l'inspection pré réception.
48. L'impression qu'il a eu, lors de la signature du contrat chez le notaire, est que c'étaient des clients très avertis, aux aguets sur tous les détails et qu'il a acquiescé à l'ajout d'une mention « litige » dans le contrat, parce

qu'il voulait que ses clients signent en confiance et n'aient aucune difficulté.

- 49.** Puis, trois jours après la livraison, il reçoit une tonne de dénonciations. Comme exemple de sa bonne foi, dans tout le processus de construction, monsieur Roy ajoute qu'il a procédé à des corrections dans les jours qui ont suivi le transfert de propriété et même après le 4 juin, malgré que ses sous-traitants étaient « à bout » et « écœurés » des exigences exceptionnelles des Bénéficiaires.
- 50.** Le témoin est convaincu que, quels qu'eurent été ses efforts, il n'aurait jamais pu satisfaire ses clients.
- 51.** Lors du processus de signature du contrat préliminaire, madame Michaud aurait, selon le témoin, convenu que les plans utiles seraient ceux initialés par les parties, donc E-1, avec la mention particulière manuscrite, comme quoi elle acceptait que la construction se ferait aux standards de l'Entrepreneur.
- 52.** Ainsi, dans certains cas, les différences apparaissant entre les plans et devis et les matériaux ou techniques utilisés en réalité font suite à des renseignements pris par l'Entrepreneur pour améliorer la qualité de la propriété ou faciliter les travaux : c'est le cas pour la structure du patio arrière quant à la lisse de base, ainsi que l'installation et le positionnement des équerres plutôt que des sonotubes à la galerie avant.
- 53.** Certains autres éléments exprimés par la suite, lors de cette portion du témoignage de monsieur Roy seront abordés et évalués au fur et à mesure de la discussion et décision point par point.

Témoignage de monsieur Michel Hamel

54. Monsieur Hamel témoigne de son expérience comme inspecteur-conciliateur et avise le tribunal qu'il déposera dans les prochains jours une copie écrite de son c/v.
55. Monsieur Hamel témoigne, tant en réponse à l'interrogatoire principal de Me Savoie, procureur de l'Administrateur de la Garantie qu'à l'interrogatoire de Me Lisa Fournier, sur son expérience générale de même que sur son expérience particulière sur ce chantier.
56. Le témoin rappelle ses différentes visites, suite à des dénonciations des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur et rapporte comment ses visites sur les lieux se sont déroulées et en compagnie de qui, avant de dresser ses différentes décisions. La présente sentence regroupera cinq (5) différentes décisions rendues par M. Hamel.
57. Monsieur Hamel est reconnu comme expert par les parties et le Tribunal.

ANALYSE DE L'ARGUMENTATION DES PARTIES

58. À ce stade-ci, le tribunal considère devoir faire part de son approche argumentaire au dossier, selon la plaidoirie de chacune des parties, supportée par une jurisprudence fort bien détaillée que le tribunal a lu avec grand intérêt. Ces quelques commentaires de la part du soussigné se traduiront, par la suite, par l'analyse et la décision de chaque point soumis à sa juridiction. Le tout en respect des plans d'argumentation des deux procureures.

1. Le règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neuf

59. La procureure des Bénéficiaires fait un rapprochement intéressant entre la Loi sur la Protection du Consommateur et le *Règlement*. Les articles 2, 119 et 228 de la Loi sur la Protection du Consommateur se lisent comme suit :

« 219 : aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse ou trompeuse à un consommateur.

228 : Aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, dans une représentation qu'il fait à un consommateur, passer sous silence un fait important. Le tribunal considère que pour la procureure des Bénéficiaires s'appuie en cela sur une décision qui réfère elle-même à l'affaire Mokkar et Ahluwalia contre Construction Nordi Inc. dans laquelle notre collègue Me Robert Masson, au paragraphe 102 s'exprime comme suit :

« [102] Or, « agir conjointement avec le Bénéficiaire » s'est constaté par écrit les remarques du Bénéficiaire. Agir conjointement s'est être proactif et, en l'occurrence, être proactif c'est prendre la direction de la visite d'inspection et indiquer aux Bénéficiaires les vices et malfaçons que l'Entrepreneur rencontrent et découvrent en même temps que le Bénéficiaire où qu'il connaît ou doit connaître. Car, après tout c'est lui le constructeur. En aucun cas cet exercice ne doit être une partie de cachette ou une partie de bras de fer. »

- 60.** Dans le présent cas, même si nous n'adhérons pas complètement à l'opinion de l'arbitre Me Robert Masson, il apparaît de la preuve que l'Entrepreneur a été proactif sur certains éléments déficients dénoncés lors de l'inspection pré réception et a, en conséquence, fait les correctifs requis soit la journée même, soit dans les quelques jours suivant la réception du bâtiment.

- 61.** Par ailleurs, quant à la « proactivité » de l'Entrepreneur, lors de l'inspection pré réception, nous avons compris du témoignage de madame Katerine Michaud qu'elle avait pris connaissance de la brochure « Les mesures à prendre pour votre maison – le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs » rédigée par la Direction de la planification et du développement de la Régie du Bâtiment du Québec.
- 62.** A la page 9 dudit document, tel que plaidé par la procureure de l'Administrateur de la Garantie, on peut lire :
- « Quel que soit le type de résidence que vous achetez, vous devez procéder à une inspection pré réception en compagnie de l'Entrepreneur afin de protéger vos droits et de marquer le début de certaines garanties. »*
- 63.** Le reste du texte manifeste clairement que les Bénéficiaires ont le fardeau d'inspecter minutieusement et de compléter la liste fournie par l'Entrepreneur. Rien n'y paraît quant à une obligation quelconque de l'Entrepreneur sauf la remise du formulaire.
- 64.** À notre humble avis, l'Entrepreneur ne doit pas faire de fausses représentations, ni camoufler des malfaçons ou déficiences. Nous devons nous rappeler que, en principe, l'Entrepreneur remet le bâtiment aux acheteurs alors que, selon lui, ledit bâtiment est terminé.
- 65.** Ainsi, lors de l'inspection pré réception, l'Entrepreneur, sauf pour les cas où certains travaux n'ont pas encore été complétés, parachevés ou corrigés procède conjointement, c'est-à-dire « en compagnie » avec les Bénéficiaires à l'inspection alors que le bâtiment est, vraisemblablement, en état d'être remis, à moins que sa mauvaise foi soit prouvée.
- 66.** L'article 13 de l'annexe II du *Règlement* n'est pas applicable ici car il ne lie que l'Entrepreneur et l'Administrateur de la Garantie sans aucun lien avec les Bénéficiaires.

67. Par ailleurs, le tribunal suit le raisonnement de la procureure des Bénéficiaires en ce que la dénonciation d'un vice ou malfaçon doit être suffisamment détaillée selon la constatation visuelle que peut faire un Bénéficiaire, lors de l'inspection pré réception, au meilleur de ses connaissances et sans devoir inférer ou laisser présager de quelque façon que ce soit quelle est la cause de la manifestation du vice ou de la malfaçon.

Les délais de déchéance

68. En ce qui a trait aux délais de déchéance, le tribunal fait siens les propos tenus par la procureure de l'Administrateur dans son plan d'argumentation, en page 8, au point 5.1 :

« Le respect du délai de dénonciation est une condition essentielle à la mise en œuvre de la garantie. La seule existence d'une malfaçon apparente ou non, d'un vice caché, n'est pas suffisante, selon le Règlement pour donner ouverture à un recours en faveur du Bénéficiaire. Il faut en plus que ces problèmes soient dénoncés de la façon et dans les délais prescrits. »

69. Me Savoie continue au bas de la page 9 de son plan d'argumentation comme suit :

« Les délais de dénonciation prévus à l'article 10 du Règlement sont des délais de déchéance. En traitant d'une dénonciation hors délai, l'arbitre dans Stante et al contre les Constructions Oakwood Canada Inc. écrit : »

« Il est possible que les réclamations soient valablement faites à l'Entrepreneur, je l'ignore mais, je me dois de constater qu'elles furent

présentées hors délai à l'Administrateur de la Garantie, ce qui les rend irrecevables pour ce dernier; »

70. La procureure continue comme suit :

« De plus, en situation de déchéance d'un droit, ce dernier s'éteint dès que la période est expiré. »

71. Le tribunal apprécie ces arguments de façon positive. Cependant, comme on pourra le constater aux commentaires que nous ferons lors de l'étude point par point, encore faut-il déterminer le point de départ pour le calcul du délai de dénonciation. Ce point de départ doit respecter, la perspective du regard d'une personne raisonnable, placée dans les mêmes circonstances. Ce regard doit être porté minutieusement, et, parfois, avec suspicion, comme dans le cas présent où les Bénéficiaires avaient déjà noté avant même l'inspection pré réception que des vices et malfaçons d'importance variable étaient existants et avaient été décelés.

Notion de « règles de l'art »

72. Sur ce point, le tribunal reçoit favorablement l'argumentation de la procureure des Bénéficiaires à l'effet que même si l'Entrepreneur a insisté sur la mention « selon les standards de l'Entrepreneur » au Plan versé au dossier sous la cote E-1, celui-ci doit respecter les normes de l'industrie :

« Nous soumettons que la mention « selon les standards de l'Entrepreneur » n'ont nullement l'effet de lui permettre d'exécuter des travaux qui ne seraient pas conformes aux règles de l'art.

En effet, le Plan de Garantie exige de l'Entrepreneur qu'il se conforme aux règles de l'art (Annexe II du Règlement) et l'article 2100 C.c.Q., le fait également. »

L'équité

73. Sur ce point, le tribunal annonce déjà qu'il ne peut souscrire à l'argumentation des Bénéficiaires à l'effet que les délais prévus au *Règlement* ne sont pas des délais de déchéance. La jurisprudence citée au support de cet argument ne nous paraît pas s'appliquer au présent dossier.
74. Le tribunal retient plutôt la citation de la procureure de l'Administrateur dans Syndicat de la propriété Les Jardins du Parc contre la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. :

« Comme déjà mentionné, le Bénéficiaire a reconnu ne pas avoir été familier avec les modalités du Plan et notamment les délais qu'il comporte et qu'on lui oppose. Le représentant du Bénéficiaire a qualifié d'injuste que des réclamations invoquant contravention aux normes de construction puissent échouer sur la seule base des délais. En ce sens, le Bénéficiaire me demande d'agir en équité, i.e. de passer outre aux dispositions du Plan relative à la durée des différentes garanties qu'il comporte. Il est vrai qu'à l'audience l'Administrateur a reconnu que les points en litige, incluant certains parmi ceux abandonnés par le Bénéficiaire, concernent des problèmes qui, s'ils avaient été dénoncés à temps auraient pu être corrigés en conformité du Plan.

Cela est certes regrettable mais je ne peux pour ma part aller au-delà des limites que le législateur a fixées à la juridiction de l'arbitre.

La présence de délais impératifs en matière de protection de ce genre est commune et motivée. La raison d'être de dispositions comme celles du Plan exigeant que suivant sa nature une réclamation soit faite dans un délai précis vise en vérité à permettre, notamment à l'Administrateur de la protection, lequel s'est engagé à cautionner certaines obligations des Entrepreneur (sic) à prévenir une dégradation plus grande du bien, en lui fournissant l'occasion d'agir rapidement s'il le désire et ainsi diminuer les inconvénients et coûts pour tout le monde. Je ne peux donc pas au nom de l'équité faire droit aux demandes du Bénéficiaire. »

DISCUSSION ET DÉCISION POINT PAR POINT

- 75.** Nous procéderons maintenant à la preuve de chacune des parties et à la décision du tribunal, quant à chacun des éléments faisant partie des cinq décisions de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie. Nous suivrons comme plan, le « tableau des points » soumis à l'arbitrage par les Bénéficiaires et remis en début d'audience par Me Lisa Fournier, procureure des Bénéficiaires et convenu par toutes les parties.
- 76.** Tel qu'il apparaîtra au fur et à mesure de la rédaction de la présente décision, le premier point en litige sera le point 29 et ainsi de suite tout en énonçant, dans certains cas que des points furent réglés ou auxquels les parties auront renoncé pendant l'instance et, ainsi certains points numérotés n'apparaîtront pas dans la séquence régulière.

DÉCISION NUMÉRO 1 DU 10 DÉCEMBRE 2012 (A-10)

Point numéro 29 – plancher de bois franc – teinture

77. L'Administrateur maintient sa décision à l'effet qu'il s'agit d'une malfaçon apparente mais non dénoncée lors de la réception.

78. Monsieur Huot mentionne à son rapport, à la page 7 de 66, paragraphe 5.1 :

« Nous sommes d'avis qu'au moment de la réception de la propriété par les Bénéficiaires les dommages n'étaient pas encore présents et résultent directement à l'application importante d'eau ».

79. Le tribunal retient que : la teinture ne présentait aucun dommage méritant dénonciation, au moment de la réception; lesdits dommages sont survenus après la réception et alors que les Bénéficiaires avaient pris possession de la maison.

80. Les Bénéficiaires n'ont pas relevé leur fardeau de preuve.

81. La décision de l'Administrateur de la Garantie est **maintenue**.

Point numéro 30 – plancher de bois franc – éraflures et colle

82. L'Administrateur de la garantie maintient sa décision quant à ce point.

83. Selon lui, il s'agit d'un élément apparent lors de la réception mais non dénoncé.

84. Les Bénéficiaires n'ont pas dénoncé de taches de colle dans aucune de leur dénonciation en date des 1er juin, 4 juin ou 8 octobre 2012. Mais ils ont cependant dénoncé des égratignures au revêtement de plancher.

85. D'autre part, madame Michaud, dans ses notes de projet produites en B-13, soumet en page 4 qu'il y a eu un changement du plancher de bois au pallier du sous-sol car :

« L'Entrepreneur avait brisé les planchers du pallier du sous-sol avec de la colle. Il avait admis le problème et avait fait livrer deux boîtes de plancher le 22 juin pour la réparation à venir ».

86. On peut donc déduire de la prépondérance de la preuve que ce défaut dénoncé est bel et bien une suite des travaux correctifs de l'Entrepreneur et non des Bénéficiaires. Par ailleurs, lors de son témoignage le 19 juin 2014, madame Michaud affirme, que de la colle a été utilisée après la prise de possession, suite à des travaux effectués par l'Entrepreneur, dont l'inversion des portes qui avaient été mal positionnées au départ.
87. Cette dénonciation, quant à la présence inusitée de colle sur le plancher, devra être accordée.
88. Quant aux égratignures dénoncées également le 4 juin 2014, le tribunal ne peut déterminer quand les dommages ont été causés, soit pendant la construction, soit après la prise de possession et les travaux effectués par les Bénéficiaires dans les jours qui ont suivi, soit lors de travaux ultérieurs effectués par l'Entrepreneur.
89. Compte tenu de l'absence de prépondérance de preuve, le tribunal n'a d'autre choix que de maintenir la décision de l'inspecteur-Administrateur sur ce point.
90. Ainsi, quant au point no 30, la décision de l'inspecteur-conciliateur est **rejetée**, quant à la présence de colle sur les planchers et **maintenue** quant aux égratignures dénoncées.
91. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur d'apporter le correctif nécessaire pour faire disparaître les taches de colle aux endroits appropriés et remettre le plancher dans l'état où il doit être selon les règles de l'art.

Point numéro 32 – sous-sol – cadrage des fenêtres

92. L'Administrateur considère que le cadrage des fenêtres au sous-sol est effectivement décollé et bossé mais que ce défaut était apparent, lors de la réception et, n'a pas été dénoncé dans le délai requis.
93. Considérant que la fenêtre du sous-sol visée par les présentes était de façon évidente déformée, et ce, dès la prise de possession de la propriété, la dénonciation qui en est faite est tardive et ne peut être reçue favorablement par le tribunal.
94. La décision de l'inspecteur-conciliateur sur ce point est **maintenue**.

Point numéro 34 – salle de bain – hauteur du carrelage de céramique de la douche

95. L'Administrateur de la Garantie considère qu'il s'agit-là d'une malfaçon apparente et non dénoncée dans le délai prescrit.
96. Madame Michaud témoigne à l'effet que l'Entrepreneur avait les matériaux requis, achetés par les Bénéficiaires eux-mêmes, au moment de la pose et qu'il avait en main un croquis de la pose de la céramique qui est reproduit en annexe D du rapport du Centre d'expertise en bâtiment du Québec produit en B-18-A.
97. On peut constater à ce croquis que le carrelage y apparaissant comporte six (6) hauteurs de céramique mesurant 13x13, soit, selon toute vraisemblance, pour une hauteur maximale de 78 pouces, à partir de la base de la douche.
98. Par ailleurs, dans ce même croquis, on peut considérer, dans sa portion gauche qu'il y a une insertion de carreaux de céramique d'une dimension différente, soit 12x24 donc, apparemment, pour quatre (4) carreaux de hauteur, totalisant 96 pouces.
99. Lors d'une visite des lieux par les Bénéficiaires, ceux-ci ont constaté, pendant la pose même de la céramique, que l'Entrepreneur ne l'installait pas jusqu'à hauteur complète de 96 pouces et lui en ont fait la remarque.

Selon eux, la couleur peinte sur les murs sauf au-dessus de la douche, aurait dû orienter l'Entrepreneur.

100. Ce dernier, qui était fort avancé dans la pose de la céramique à ce moment-là, a refusé de reprendre la pose, à moins d'être indemnisé en conséquence.
101. Il semble qu'il y ait eu confusion, avant la pose de la céramique, entre les parties : l'Entrepreneur ayant compris, selon son témoignage, que les acheteurs ne souhaitent pas avoir la céramique à pleine hauteur, alors que ces derniers témoignent à l'effet contraire.
102. Monsieur Huot a fait de savants calculs quant à la quantité de carreaux disponibles. Ceci aussi aurait dû orienter l'Entrepreneur.
103. Si l'on regarde le croquis d'une certaine façon, il apparaît que la hauteur des carreaux de céramique amenait une pose à 96 pouces, alors que sur une autre partie du croquis, la hauteur de la céramique apparaît plutôt à 78 pouces.
104. La confusion fut donc totale, causée tant par le croquis lui-même, que par le manque de communication entre l'Entrepreneur et ses clients.
105. Le tribunal note cependant qu'au formulaire pré réception, à la troisième page en haut, madame Michaud a indiqué que :
 - « Céramique croche dans la douche et bain podium.
 - Céramique dans la douche
 - ↘ Insertion de pâte de verre de droite en bas
 - (céramique enfoncée sur deux pieds de long)
106. Cette dénonciation de la malfaçon, au moment de la pré réception, amène le tribunal à considérer que la dénonciation du manque de carreaux, par la suite, le 8 octobre 2012 apparaissant en page 3 de la pièce A-8, quant à la hauteur du carrelage, est tardive car apparente au moment de la réception et ne correspond pas aux exigences du *Règlement* à ce chapitre.

107. La décision de l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur de la Garantie est, par conséquent, **maintenue**.

Point numéro 39 - salle de lavage – porte brisée

108. L'Administrateur de la Garantie a constaté le bris dénoncé mais considère que c'était un dommage apparent et non dénoncé.

109. Le tribunal prend note, sur le formulaire pré réception produit en A-5, d'une remarque, de la part des Bénéficiaires, à la troisième page du chapitre des notes personnelles :

« Portes escamotables salle de lavage / chambre des maîtres à inter changées. » (sic)

110. Il n'est aucunement question de dommage à la porte;

111. La dénonciation du 4 juin 2012 mentionne également des dommages au niveau de la porte escamotable de la salle de lavage où on peut lire en page 3 :

« Cadrage de la porte escamotable embossé à plusieurs endroits. »

112. Encore-là, il n'est aucunement question de dommages apparents à la porte elle-même;

113. Ce n'est que dans la dénonciation du 8 octobre, en A-8, que les Bénéficiaires ont dénoncé, au bas de la 2^e page :

« Portes et cadrages de la porte escamotable abimés et réparés sans succès par vous-même. »

114. Madame Michaud témoigne à l'effet que dans les premiers jours, étant donné que les portes n'étaient pas installées dans le bon ordre, elle ne se servait pas de cette porte escamotable qui était alors trop bruyante.

- 115.** Monsieur Huot, dont le témoignage est produit par les Bénéficiaires, témoigne à l'effet que l'installation de cette porte est déficiente et qu'effectivement un coin est brisé suite à telle installation.
- 116.** Le bris est dû à un mauvais ajustement, c'est-à-dire une mauvaise installation et, par la suite, une manipulation a causé des dommages sur une certaine période.
- 117.** Monsieur Huot manifeste dans son rapport B-18-A en page 8 de 66, ce qui suit :

« Performance minimale attendue :

« Les portes intérieures doivent fermer et ouvrir sans frotter sur les jambages ni sur les planchers. Pour qu'une porte fonctionne normalement :

- il ne doit pas y avoir de contact entre la porte et le plancher, à moins qu'elle ne soit spécifiquement conçue à cet effet;*
- Elle ne doit pas frotter contre le jambage, sur un couvre-plancher ou une moquette lors de son fonctionnement normal et le loquet doit s'enclencher facilement. »*

- 118.** A la suite de ces témoignages de la part de madame Michaud et de monsieur Huot, le tribunal conclut que le dommage causé à la porte a été causé par une utilisation progressive. En conséquence, le tribunal doit considérer que la dénonciation apparaissant au document du 8 octobre 2012, produit en A-8, à la page 2, doit être considéré comme tel

et répondre à la norme du dommage non apparent dénoncé dans les délais requis.

119. Sur ce point, le tribunal **accueille** la dénonciation des Bénéficiaires et **renverse** la décision de l'Administrateur.

120. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur d'apporter le correctif approprié pour éviter tout frottement et corriger l'usure ou bris sur ladite porte ou la changer si requis.

Point numéro 41 – salle à manger - Carrelage céramique et nivellement

121. L'Administrateur de la garantie ne reconnaît pas ce point puisque apparent et non dénoncé à la réception.

122. Les éléments de preuve suivants sont considérés pour rendre une décision sur ce point :

– Le chapitre 11 – 21, du Guide de performance de l'APCHQ (p. 256), dénivellation excessive entre des carreaux adjacents en marbre, céramique ou pierre ou entre surfaces adjacentes.

123. Le Guide stipule que :

« Une dénivellation entre des tuiles de même surface de plus de 1/16 po (2mm) est considérée comme excessive, exceptée là où le matériau utilisé présente des irrégularités de hauteur (par exemple, les tuiles faites à la main ou d'ardoise rustique). »

124. Monsieur Martin Huot, au point 5.6 de son rapport d'expertise, à la page 9 de 66, rappelle cette section ci-haut mentionnée du Guide de performance de l'APCHQ et manifeste qu'il est d'accord avec l'affirmation de l'inspecteur monsieur Michel Hamel, mais que, selon lui, il y a plus de deux tuiles à corriger.

« Nous sommes en accord avec cette affirmation. Nous sommes d'avis qu'il y a par contre plus que deux (2) tuiles à corriger. Sous la table, il est difficile de manoeuvrer certaines des chaises tant l'écart entre certaines tuiles est important. Nous sommes également d'avis que la pose des tuiles de céramique n'a pas été réalisée avec les outils adéquats et selon les règles de l'art. Ainsi, avec des tuiles de cette dimension, il est courant d'utiliser des cales à niveler. Si des cales à niveler avaient été utilisées, aucune dénivellation excessive entre les carreaux ne serait observable. »

- 125.** Le rapport pré réception comporte une annotation de la part des Bénéficiaires qu'on peut comprendre comme suit :

*« 4. Cuisine et W/C – revêtement de sol : Carrelage (joints de mortier) :
« Céramiques surélevées à gauche de l'îlot ».*

- 126.** La liste d'éléments à parachever ou à corriger datée du lundi 4 juin 2012 et reçue à l'APCHQ le 4 juin 2012 stipule à la première page au chapitre de la « cuisine »

« Céramique près de l'îlot (celle qui a été corrigée par Bruno Roy, Entrepreneur général) : couleur du coulis pas de la même couleur que le reste de la cuisine / salle à manger ».

- 127.** Dans le constat du 8 octobre 2012 produit en A-8 et reçu par l'Administrateur de la Garantie le 8 octobre 2012, on peut constater, à la page 1 de ce constat des Bénéficiaires, au chapitre de la « cuisine » :

céramique inégale

128. Le tribunal doit constater que tant au rapport pré réception, qu'au constat, A-6, daté du 4 juin 2012 et qu'au constat A-8 daté du 8 octobre 2012, les Bénéficiaires ne rapportent jamais d'inégalité dans la céramique de la salle à manger sauf là où deux tuiles sont déclarées inégales à gauche de l'îlot.
129. La décision de l'Administrateur est **maintenue**.

Point numéro 43 – parement extérieur – à la jonction des toitures

130. L'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie confirme qu'il a constaté la malfaçon mais qu'il s'agissait, d'une part d'un défaut apparent, mais non dénoncé et que le revêtement de vinyle, de toute façon, n'est qu'esthétique et n'est d'aucune façon utile à l'étanchéité du bâtiment.
131. Le tribunal lors de la visite des lieux, a vu son attention attirée, par les Bénéficiaires et les autres intervenants, sur les deux endroits faisant l'objet de la dénonciation.
132. Lorsque l'attention est attirée sur les défauts on peut alors, avec difficulté, constater qu'effectivement le parement extérieur a été coupé trop court à deux endroits, soit au-dessus du toit du garage et au-dessus du toit du patio arrière.
133. Compte tenu qu'il était pratiquement impossible de constater ces défauts sans avoir l'opportunité d'y voir de plus près, comme ce fut le cas pour monsieur Cloutier, ou d'avoir son attention attirée vers ces deux endroits, il est pratiquement impossible pour quiconque de percevoir lesdits défauts. Ces défauts perçus dans l'année de la prise de possession et dénoncé à l'intérieur des délais requis tiennent de la malfaçon non apparente et doivent être analysés selon les critères reconnus pour les malfaçons et non les vices cachés, tel que prétendu par l'Administrateur de la Garantie.

134. Compte tenu de ces constatations, et tenant compte des éléments de preuve disponibles au tribunal et des arguments des parties, le tribunal en vient à la conclusion, tout comme l'expert Huot, que « *des modifications doivent être apportées au revêtement extérieur afin de répondre aux normes minimales de l'industrie et limiter ainsi au minimum les risques d'infiltration d'eau derrière la deuxième protection de l'enveloppe* ». (rapport d'inspection et d'expertise point 5 et point 7 page 10 de 66).
135. La demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ce point est **reçue** et la décision de la Garantie en A-10 est, par conséquent, **renversée**.
136. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur de remplacer, en respect du Guide de performance de l'APCHQ et des normes de l'industrie, les éléments de parement de vinyle aux deux endroits à la jonction des toitures, tel que ci-haut décrit.

Point numéro 44 – parement extérieur – sous la fenêtre à l'étage, côté gauche

137. L'Administrateur de la Garantie a constaté « *que le vinyle sous le coin de la fenêtre est légèrement enfoncé* » mais que cela était un défaut apparent et qu'il n'a pas été dénoncé lors de la prise de possession ou dans les trois (3) jours suivants.
138. Madame Michaud témoigne, sur ce point, qu'elle a mentionné ce défaut lors de l'inspection pré réception et que l'Entrepreneur a envoyé son employé Bédard réparer immédiatement le défaut. Voilà pourquoi ce point n'a pas été inscrit au rapport d'inspection pré réception.
139. De plus, madame Michaud témoigne qu'effectivement elle avait constaté, lors de la visite pré réception que ledit employé Bédard avait remis l'élément de vinyle dans la moulure en « J », et que tout semblait correct.

140. Ce n'est que par la suite, dans des circonstances inconnues, que le même élément s'est décroché à nouveau, de là, sa dénonciation à l'Entrepreneur dans un courriel daté du 16 juillet 2012 produit en B-21 :

« Tel que mentionné, le 31 mai lors de l'inspection pré réception et noté par votre accolite (sic) David Bédard, le vinyle du coin inférieur gauche à l'extérieur de la fenêtre de la chambre de notre fille devait être arrangé et n'a pas été fait. »

141. On sait maintenant que cela avait été fait mais que l'élément de vinyle s'est déplacé encore par la suite.

142. Compte tenu des circonstances et suivant le rapport de l'expert Huot au point 5.8 à la page 10 de 66 :

« Nous avons observé les mêmes désordres que l'inspecteur Hamel. Nous sommes d'avis que pour créer cette déformation, la coupe et/ou la fixation des éléments de vinyle ne sont pas réalisés selon les règles de l'art. L'ABC de la pose des revêtements extérieurs, page 76, 77 et 78 du module 2 ».

143. Compte tenu de la preuve et des arguments des parties sur ce point, le tribunal en vient à la conclusion qu'il s'agit là d'une malfaçon dénoncée dans les délais. La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est **maintenue** et la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point est **renversée**.

144. Le tribunal **ordonne** à, l'Entrepreneur de remplacer et installer, selon les règles de l'art et le Guide de performance de l'APCHQ, ledit élément de vinyle.

Point numéro 45 – parement extérieur moulures en « J »

145. L'Administrateur de la Garantie a constaté le défaut mais a considéré qu'il s'agissait d'une malfaçon mais non dénoncée.
146. Lors de la visite des lieux et après que l'attention du tribunal eut été attirée sur les moulures en « J » des fenêtres, il devenait alors effectivement aisé de constater que lesdites moulures avaient été coupées soit trop courtes, soit dans un angle incorrect.
147. Cette seule constatation aurait pu amener le tribunal à entériner la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie.
148. Cependant, alors que monsieur Hamel témoigne à l'effet que les moulures en « J » n'ont qu'une fonction esthétique, le tribunal adhère plutôt à sa thèse de la fonction de protection desdites moulures. Elles n'ont pas été, d'autre part installées, selon les règles de l'art, donc leur pose déficiente doit être interprétée comme de la malfaçon :

« . . . par contre, nous sommes d'avis que les coupes sont contraires aux règles de l'art. Qui plus est, l'assemblage du revêtement (moulures) lui-même aux abords des ouvertures ou une moulure en « J » est appliquée, n'est pas conforme à ces mêmes règles. Une moulure d'égouttement est manquante au-dessus des fenêtres de même que des moulures de dessous des fenêtres (haut, bas). Il sera nécessaire de bien assujettir les différents éléments et de revoir l'étanchéité de ses mêmes éléments afin de limiter ainsi au maximum les risques d'infiltration d'eau derrière la deuxième protection de l'enveloppe et ainsi sollicité indûment les solins de fenêtres. » (Rapport de Martin Huot. 5.9 page 10 de 66)

149. Le tribunal **maintient** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **renverse** donc la décision de l'Administrateur de la Garantie.

150. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur devra remplacer l'ensemble des moulures des fenêtres et tailler les nouvelles moulures de la bonne longueur, dans le bon angle, et selon les modèles requis par les règles de l'art en semblable matière.

Point numéro 47 – galerie de béton – vis apparente sur une poutre recouverte d'aluminium à la galerie avant.

151. L'Administrateur de la garantie a rejeté la demande des Bénéficiaires sur ce point puisque apparent au moment de la réception et non dénoncé.

152. Madame Michaud témoigne à l'effet que la vis posée dans le parement d'aluminium pour corriger une ondulation de celui-ci a été posée après la réception pour corriger cette déformation.

153. Me Fournier attire l'attention du tribunal sur un courriel du 20 septembre 2012 produit en page 14 de B-7 et qui se lit comme suit au dernier paragraphe dudit courriel :

« Jeudi le 13 septembre dernier, le vinyle sous le soffite du côté droit de la maison qui était décroché a été fixé sans que nous ayons été avisés. »

154. Dans un même élan Me Fournier attire notre attention à l'onglet B-10 de son cahier de pièces page 5, aux notes du 20 septembre à la première mention à cette date, alors qu'on peut lire :

« Courriel à Bruno l'avisant que nous n'avons pas eu de nouvelle du tireur de joints + nouveau problème sur la maison et avisé de nous avertir si vient ».

155. En tout respect pour l'opinion contraire, le tribunal ne considère pas qu'il s'agit là d'une preuve prépondérante à l'effet que cette vis a été installée après la réception de la propriété.

- 156.** Par ailleurs, monsieur Roy témoigne à l'effet qu'il a posé cette vis avant la réception et que c'était donc apparent au moment où le rapport pré-réception a été complété par les parties.
- 157.** En réponse aux questions de Me Fournier, monsieur Roy confirme qu'il avait constaté ce problème lui-même et a corrigé l'ondulation lui-même avant la réception.
- 158.** Compte tenu du témoignage du représentant de l'Entrepreneur et de l'absence de preuve prépondérante de la part des Bénéficiaires, le tribunal **maintient** la décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point.

Point numéro 53 – garage – ouverture de la porte

- 159.** L'Administrateur de la Garantie n'a pas reconnu cette dénonciation de la part des Bénéficiaires sur ce point parce qu'apparent et non dénoncée à la réception.
- 160.** Le tribunal profitera de l'occasion de discussion quant aux dénonciations relatives au garage pour traiter d'un même élan les points suivants :
- **point 54 - garage – rail de la porte de garage**
 - **point 74 – perforation des panneaux de porte de garage**
 - **point 79 – garage – coupe-froid aux angles supérieurs de la porte**
 - **point 80 – garage – lumière sur la commande de porte**
 - **point 81 – garage - porte d'accès entre le garage et la maison**
- 161.** Monsieur Marc Leclerc de Moisan Portes de Garage expert est appelé comme témoin par les Bénéficiaires.
- 162.** Dûment assermenté, monsieur Leclerc dépose son c/v en B-3 et son rapport daté du 15 janvier 2013, en B-4.
- 163.** Le statut d'expert de monsieur Leclerc est reconnu de consentement et le tribunal le constate.

- 164.** Le témoignage de monsieur Leclerc porte sur les points 53, 54, 74 et 79 de la décision numéro 1, datée du 10 décembre 2012.
- 165.** Le témoin a visité la propriété des Bénéficiaires le 9 janvier 2013.
- 166.** Il est à noter que le point no 81, relatif à la porte d'accès entre le garage et la maison, a été réglé car accordé par l'Administrateur au point no 5 de la décision no 6 en date du 18 août 2014 et ne fait, par conséquent, plus partie de la présente demande d'arbitrage.
- 167.** Le tribunal considère que toutes les déficiences manifestées dans la dénonciation du 8 octobre 2012 (A-8) sont de type « malfaçons » et qu'elles n'étaient pas apparentes au moment de la réception de la propriété ni dans les trois (3) jours suivant pour, notamment, les raisons suivantes :
- La différence de hauteur dans l'ouverture de la porte de garage n'est pas apparente pour un œil profane.
 - La mauvaise taille des coupe-froid ne pouvait se révéler non plus dans l'immédiat lors de la prise de possession et n'était donc pas apparente.
 - Les brisures ou perforation dans les coupe-froid sont survenues par l'usage dans les jours, semaines ou mois qui ont suivi la prise de possession.
 - Le mauvais positionnement des panneaux de la porte et la perforation de certains panneaux pour installer la poignée d'opération de la porte ne pouvait pas être apparente à un œil profane qui n'est nullement aguerri à la méthode d'installation d'une porte de garage.

- Le positionnement des rails à une hauteur pour le moins désagréable, bien qu'évidente, ne saurait être accepté dans l'état actuel par le tribunal, car elle aurait dû faire l'objet entre les parties d'une discussion initiée par l'Entrepreneur, afin d'offrir aux Bénéficiaires l'opportunité d'opter pour une installation plus haute, disponible sur le marché, ce qu'ils ne sont pas censés connaître avant l'expertise de M. Leclerc.

168. Compte tenu des commentaires ci-haut et de l'ensemble de la preuve des experts, monsieur Martin Huot, au point 5.11 de son rapport, en page 11 de 66 et, plus particulièrement, Monsieur Marc Leclerc de Moisan Portes de Garage Experts, dont le rapport a été déposé en B-4, le tribunal **renverse** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur tous ces points, à savoir 53, 54, 74, 79, 80 et 81 et **ordonne** à l'Entrepreneur de corriger l'ensemble des points, ici discutés, selon la recommandation de l'expert Marc Leclerc comme suit :

- « Remplacement des panneaux complets de la porte de garage avec le même produit mais avec les dimensions suivantes : 144" L x 82"H en acier couleur Noir modèle Premium de ces Portes Garex
- Remplacement des coupe froid en PVC Noir au pourtour du cadre (qte 1 x 145" et 2x84")
- Couper le recouvrement en aluminium blanc pour créer un bris thermique par rapport au recouvrement en aluminium noir extérieur
- Calfeutrer aux endroits nécessaires avec scellant noir
- Réajustements des rails horizontaux et remplacer des fers angles troués qui leur sert d'attache avec le plafond pour réajuster le tout de façon conforme (ça ne cachera pas les trous déjà fait dans le revêtement du plafond)

(NB : S'il y a du revêtement au plafond à remplacer, cela devra être fait par d'autres)

- Replacer l'opérateur électrique droit, ce qui amènera son réajustement
- Refixer les pentures, roulettes à leurs endroits respectifs pour un meilleur fonctionnement
- Si nous devons déplacer les rails verticaux et horizontaux, des trous seront apparent et ne pourront être bouchés ni cachés (à moins que le client refasse le recouvrement en aluminium blanc intérieur) non inclus dans notre prix

169. Le tribunal **ordonne** cependant aux Bénéficiaires, s'il y a lieu à une dépense additionnelle de matériaux qui aurait fait partie d'un coût excédentaire si les rails horizontaux de la porte de garage avaient été installés plus haut auraient été plus élevés, de défrayer eux-mêmes un tel coût additionnel.

170. Plus précisément, quant au point no 80, relativement à la lumière sur la commande de porte, le tribunal **ordonne** qu'il y a lieu de commander une nouvelle télécommande dans la mesure où cela n'entraîne pas un changement de l'opérateur électrique, ce qui entraînerait une dépense disproportionnée.

Point numéro 57 – galerie de béton – éclaboussures

171. Le représentant de l'Administrateur de la Garantie a constaté les éclaboussures mais a considéré qu'il s'agissait d'un défaut apparent et non dénoncé au moment de la prise de possession de la propriété par les Bénéficiaires.

172. Dans son témoignage, madame Michaud constate qu'elle n'a pas dénoncé ce défaut au moment de la réception ou dans sa dénonciation du 4 juin, mais l'a fait dans sa dénonciation du 8 octobre 2012 (A-8) à la page 4, alors qu'elle s'exprime comme suit :

« Colonnes d'aluminium présentent des éclaboussures de ciment à leurs bases. Impossible de nettoyer sans briser la peinture. »

- 173.** Considérant que madame Michaud témoigne également que certains correctifs à la galerie de béton avaient été exécutés avant la prise de possession, les éclaboussures datent probablement de cette époque, donc avant la prise de possession.
- 174.** Le Tribunal **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point.

Point numéro – 59 – salle d'eau – porte brisée et non alignée

- 175.** Le représentant de l'Administrateur de la Garantie a constaté que la porte était légèrement abimée au bas mais, selon lui, il s'agissait d'un défaut apparent, non dénoncé.
- 176.** Madame Michaud n'a aucune idée du moment où elle a constaté ce défaut mais elle en fait mention dans sa dénonciation du 8 octobre 2012 (A-8) alors que l'on peut lire en page 1 de cette dénonciation :
- « Bas inférieur droit de la porte est abimé, enfoncé »*
- 177.** Il n'est fait aucune mention de ce défaut dans le rapport pré réception ni dans la dénonciation du 4 juin 2012 (A-6).
- 178.** Considérant que le bris de la porte dénoncé est, selon toute probabilité, survenu après usage de ladite porte et, donc, après la prise de possession de la propriété, le tribunal est d'avis comme auparavant, dans des défauts similaires, que la dénonciation dans le délai d'un an prévu au *Règlement* pour les malfaçons non apparentes et progressives doit ici s'appliquer.

179. La demande d'arbitrage sur ce point est **maintenue** et la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie est **renversée**.
180. Le tribunal considère adéquate la recommandation de l'expert Huot au point 5.14 de son rapport en page 13 de 66 et **ordonne** que la porte soit remplacée et bénéficie d'une réfection complète par l'Entrepreneur.

Point numéro 61 – Hall d'entrée – espacement entre les murs

181. L'inspecteur monsieur Michel Hamel a constaté que le mur n'était effectivement pas parfaitement d'équerre mais, selon lui, il s'agissait-là d'une situation apparente et non dénoncée lors de la réception de la propriété.
182. Tel qu'il appert au Guide de Performance, à la page 70 :
- « Toutefois, les murs ne devraient pas être arqués de plus de un demi pouce (12 mm) hors de la ligne de mur pour toute mesure horizontale de 32 pouces (813 mm). . . »*
183. Or, dans le cas présent, les experts ont mesuré et constaté qu'il y avait une déviance d'un demi-pouce sur une longueur de 33 pouces, donc en deçà du Guide de Performance.
184. De plus, monsieur Roy lors de son témoignage, affirme que lors de la visite de pré réception il s'est rendu compte de la déviation et l'a dit aux clients. Ceux-ci, considérant que cela était peu apparent et ne contrastait pas avec l'alignement des lattes de plancher de bois franc ont préféré n'en pas faire mention au formulaire pré réception.
185. Quant à madame Michaud, elle affirme s'être rendu compte que le mur était croche mais ne se souvient pas du moment où elle l'a constaté.

186. Compte tenu de la preuve et de la conformité avec le Guide de Performance, le tribunal **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie.

Point numéro 62 – salle à manger – fenêtre au-dessus de la porte fenêtre

187. L'inspecteur monsieur Michel Hamel, a constaté que cette fenêtre n'était pas d'équerre dans son encadrement mais a considéré qu'il s'agissait là d'un défaut apparent et non dénoncé au moment de la réception;

188. Il nous fut loisible de constater, lors de la visite des lieux, que l'encadrement de l'imposte n'était pas d'équerre et que la fenêtre est mal positionnée dans son cadre. Tel qu'il ressort du témoignage de madame Michaud, avec beaucoup de justesse, cela ne se voit particulièrement que de l'extérieur et d'une assez bonne distance, pour pouvoir apprécier la situation.

189. Il est évident que cette situation était existante au moment de la réception de l'immeuble, mais pas nécessairement apparente, dans le contexte d'une inspection pré réception.

190. Dans de telles circonstances, le tribunal doit considérer qu'il s'agit d'une malfaçon existante mais non apparente au moment de la réception de la propriété et la décision de l'Administrateur sur ce point est **renversée**.

191. Le Tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur de réinstaller cette imposte selon les règles de l'art.

Point numéro 63 – carreaux de céramique écaillée au centre de la salle à diner sous la table

192. L'inspecteur monsieur Michel Hamel a constaté le défaut et note en A-10, à la page 16 :

« Nous avons constaté que plus ou moins trois à quatre carreaux de céramique sont ébréchés sous la table. »

193. Monsieur Hamel n'a pas retenu cette dénonciation des bénéficiaires parce que, selon lui, il s'agissait d'un défaut apparent non dénoncé.

194. Or, à la lecture de la dénonciation du 4 juin 2012, (A-6) en page 2, on peut lire la note suivante :

« Salle à manger :

- Céramique écaillée au milieu de la salle à manger. »

195. Le tribunal ne peut adhérer au témoignage de monsieur Hamel, à l'effet que lesdits carreaux de céramique auraient pu être écaillés pendant la période de trois jours suivant la réception, alors que les bénéficiaires faisaient le ménage et peignaient, selon l'entente avec l'entrepreneur.

196. C'est justement alors qu'ils ont fait le ménage, qu'ils ont pu constater les défauts dont ils se plaignent aujourd'hui.

197. Le nombre important d'éraflures démontre qu'il s'agissait de défauts existants, lors de la prise de possession, mais non apparents considérant l'état des lieux.

198. Le tribunal **maintient** la demande d'arbitrage et **renverse** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point.

199. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur de remplacer les quelques carreaux de céramique écaillés, reconnus par tous, au milieu de la salle à diner et les remplacer par des carreaux de même série et appliquer un coulis de même couleur dans la mesure du possible et selon les règles de l'art.

Point numéro 70 – dalle de béton au sous-sol – épaisseur de la dalle

200. Monsieur Hamel n'a pas reconnu le bien-fondé de cette dénonciation des Bénéficiaires car les Bénéficiaires n'ont pas été en mesure de démontrer que la dalle de béton n'a pas trois (3) pouces, plus ou moins, d'épaisseur sur toute sa surface.

201. Monsieur Hamel ajoute :

« Nous avons cependant constaté à deux ou trois endroits, sur une courte longueur, que la dalle est plus mince près des murs de fondation, à l'endroit où elle superpose la semelle. »

202. Monsieur Huot, quant à lui, dans son rapport d'expertise, à la page 16 de 66, au numéro 5.20 mentionne :

« Nous sommes d'avis que deux ou trois endroits sont amplement suffisants pour conclure que la dalle ne présente pas l'épaisseur requise. Nous sommes d'avis que l'inspecteur avait suffisamment d'indices pour commander à l'Entrepreneur une vérification de l'épaisseur de la dalle par carottage ou, par une toute autre méthode approuvée. »

203. D'autre part, sur place, lors de la visite des lieux, les différents intervenants ne s'entendaient pas pour, à un endroit précis où la dalle de béton ne rejoint pas la fondation, déterminer si l'épaisseur de la dalle était effectivement de 75mm ou moins.

204. Compte tenu des circonstances et du défaut des Bénéficiaires de relever leur fardeau de preuve, quant à l'épaisseur de la dalle de béton, sur toute sa surface, au moyen de carottage, la demande d'arbitrage est **rejetée** et la décision de l'Administrateur de la Garantie est **maintenue**.

Point numéro 71 – salle de bain de l'étage – douche / surélévation du carrelage de céramique

205. Monsieur Hamel n'a pas accordé ce point de dénonciation aux Bénéficiaires, considérant que les carreaux de céramique respectaient la tolérance de 2mm prévus au Guide de Performance à la page 256.

206. Cette dénivellation des carrelages a été dénoncée par les Bénéficiaires dans leur dénonciation du 4 juin 2012, à la dernière page, alors qu'on peut lire :

« Céramiques apposées crochent, pas au niveau et présentant écaillage à certains endroits ». (sic)

207. L'expert monsieur Martin Huot, à la page 16 de 66 de son rapport constate comme suit :

« Nous sommes en désaccord avec l'inspecteur. Une dénivellation entre les tuiles d'une même surface de plus de 2mm est considérée comme étant excessive. Plusieurs carreaux présentent une telle dénivellation. »

208. Lors de son témoignage du 3 septembre 2014, monsieur Huot mentionne au tribunal qu'il a procédé à la lecture de la planéité des carreaux de céramique à l'aide d'un laser et d'une règle de précision. Cette lecture a révélé que certains carreaux de céramique accusaient une dénivellation allant jusqu'à 3mm. Cette dénivellation affectait le carrelage de céramique à différents endroits. Monsieur Huot considère qu'environ un tiers des carreaux de céramique rencontrait les tolérances du Guide de Performance.

209. Compte tenu de cette situation intolérable, et du fait que l'Administrateur de la Garantie au point numéro 5 de A-10 a déjà considéré comme suit,

les dénonciations relatives au carrelage de céramique dans la douche à l'étage : « les situations observées rencontrent tous les critères de la malfaçon », le tribunal **accueille** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **renverse** la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie sur ce point et. En conséquence, le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur de reprendre en entier les murs de céramique de la douche dans la salle de bain à l'étage.

Point numéro 73 - cuisine – teinte de coulis du carrelage de la céramique

- 210.** Monsieur Hamel a constaté la légère différence de teinte mais, selon lui, cette différence est acceptable, compte tenu qu'elle est à peine perceptible et reste à l'intérieur des normes, considérant le fait qu'il s'agit d'une différence après réparation.
- 211.** En effet, lors de son témoignage madame Michaud a mentionné que certaines céramiques ont été changées par l'Entrepreneur et que le coulis alors ajouté n'a pas exactement la même teinte.
- 212.** Monsieur Huot à la page 16 de 66, au paragraphe 5.22 de son rapport d'expertise, amène l'attention du tribunal à la page 257 du Guide de Performance où l'on peut lire :

« A l'intérieur d'une pièce ou d'une aire définie, lorsqu'on observe le plancher d'un point de vue normal, la couleur du coulis utilisée pour les joints entre les carreaux de céramique doit présenter une apparence généralement uniforme. »

- 213.** Il y a cependant lieu de lire également le dernier paragraphe de la page 256 du Guide de Performance, au point 11.21 au 2^e paragraphe de la REMARQUE :

« Lorsqu'on effectue des réparations, il est normal que la couleur du coulis et des carreaux varient quelque peu. »
(notre soulignement)

- 214.** Dans les circonstances, il semble que la différence de teinte constatée par tous les intervenants et témoins ne va pas à l'encontre de cette remarque et, en conséquence, le tribunal **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie sur ce point.

Point numéro 75 – structure du patio arrière

- 215.** L'Administrateur de la Garantie, par la voix de son inspecteur monsieur Michel Hamel, a analysé ce point comme suit :

« Le Bénéficiaire prétend qu'il doit y avoir une poutre sous les colonnes soutenant la toiture et qu'un seul 2 po x 8 po n'est pas suffisant. Selon lui, la structure du patio est insuffisante bien qu'il n'ait pas été en mesure de nous le démontrer.

Le 2 po x 8 po d'une longueur de 16 pieds est supporté par trois pieux, lesquels sont répartis uniformément. A notre avis, la situation est conforme et ne nécessite pas de correctif.

De plus, l'Entrepreneur a doublé le nombre de solive de plancher supportant le platelage. »

- 216.** L'expert ingénieur Sylvain Carrier, de la firme Roche Ltée, témoigne dans son rapport d'expertise, daté du 9 juin 2014 et déposé en B-23, comme suit :

« Terrasse en bois traité arrière :

- *Le plancher de la terrasse est composé de solives de bois en 2"x10" @ 16" centre en centre. Aux plans, des solives de 2"x10" @ 16" sont spécifiées. **NON CONFORME***
- *Une photo prise lors de la construction montre que l'entrepreneur avait originalement installé les solives en 2"x8" selon un espacement d'environ 48" centre en centre. Deux solives intermédiaires auraient été installées par la suite entre chaque espacement. Voir photo #3*
- *La poutre de rive sur laquelle repose l'extrémité des solives est composée d'un seul élément de 2"x8". Aucun étrier ne supporte les solives. Cet élément n'est pas suffisant pour reprendre les charges transmises par les solives. Aux plans, des étriers ainsi qu'une poutre composée de 3 – 2"x10" sont spécifiées. **NON CONFORME***
- *La lisse de rive composée d'un 2x8 fixée sur le mur de fondation et sur laquelle sont clouées les solives de plancher n'est pas adéquate. Cette lisse aurait dû être fixée directement sur le mur de fondation (sur le Tyvek) à l'aide d'ancrages à béton. Tel qu'on peut voir sur les photos 1 et 2, la lisse est fixée directement sur le revêtement extérieur de la maison à l'aide d'ancrages en nombre insuffisant. Il n'y a aucun étrier pour fixer les solives. **NON CONFORME***
- *Les poutres de support périphériques sur lesquelles reposent les fermes de la toiture de la terrasse sont assemblées en caisson avec 3 éléments de 2"x6" (voir photos 5 et 6). Ce type d'assemblage est insuffisant pour reprendre les charges de la toiture. Aux plans, des poutres composées de 4 – 2"x12" sont spécifiées. **NON CONFORME***

- 217.** Il est à noter, quant à ces points discutés, dans le rapport de monsieur Carrier, que celui-ci a admis, suite à certaines questions de la part de monsieur Roy, que la lisse de rive composée d'un 2"x8" fixé sur le mur de fondation avait été fixée correctement, bien que selon une méthode peu répandue et qu'il n'y avait pas lieu de corriger quoi que ce soit quant à cet élément.
- 218.** Puisque, d'autre part, quant au paragraphe numéro 2, la correction nécessaire selon le témoin a été faite, il n'y a pas lieu d'en tenir compte non plus.
- 219.** Par conséquent, sur les trois points restants, les **points 1** quant aux solives du plan de bois du plancher de la terrasse, **3** quant à la poutre de rive, et **5** quant aux poutres de support périphérique, sur lesquelles reposent les fermes de la toiture, la réalisation de l'entrepreneur n'est pas conforme aux plans et, quant aux points **3 et 5**, soit la poutre de rive et les poutres de support périphérique, dans ces deux cas, la réalisation de l'entrepreneur n'est pas suffisante pour supporter ou reprendre les charges transmises sur ces éléments structuraux.
- 220.** Monsieur Martin Huot quant à lui, dans son rapport d'expertise au point 5.25, aux pages 18, 19 et 20 de 66 affirme ce qui suit :

« De plus, selon ses deux sources, il importe que les solives de plancher soient supportées, installées perpendiculairement à celles-ci et elles-mêmes supportées par des poteaux en bois, en béton ou encore de pieux. La solive de rive de 16 pieds dont fait état l'inspecteur Hamel ne peut en aucun cas être un support aux solives de plancher. Elle est simple (une épaisseur) et les solives de plancher y sont vissées sur leurs extrémités. Qui plus est, la solive de rive n'est pas supportée par les poteaux puisque chacun des poteaux

ne supportent qu'une seule solive perpendiculaire à la solive mentionnée.

Cela revient à dire que la structure du patio ne respecte aucunement les prescriptions du code concernant les charges vives puisque dans les faits les poteaux en bois ne supportent chacun qu'une seule solive. De plus, les colonnes d'aluminium ne sont supportées, par les poteaux en bois, que sur plus ou moins 50% de leurs appuis.

Nous sommes d'avis que la structure du patio doit être corrigée sans délai, afin de rendre conforme et sécuritaire les lieux. »

- 221.** Considérant la preuve et, particulièrement, celle des deux experts, dont les services étaient retenus par les Bénéficiaires, le tribunal **renverse** la décision de l'Administrateur de la Garantie et **maintient** la demande d'arbitrage des bénéficiaires. Le tribunal **ordonne** à L'Entrepreneur de reprendre les éléments structuraux décrits, plus particulièrement aux points **1, 3 et 5** du paragraphe *terrasse en bois traité arrière : du rapport Roche du 9 juin 2014* et les rendre conforme aux plans.

Point numéro 76 – plancher de bois franc – craquements

- 222.** L'Administrateur de la garantie a commenté ses visites des lieux comme suit :

« Bien que les Bénéficiaires aient tenté de nous faire entendre des bruits de craquements au pied de l'escalier menant à l'étage à quelques reprises, aucun ne fut toutefois audibles au jour de notre visite. »

- 223.** Or, ces visites selon A-10 se sont déroulées les 30 octobre et 5 novembre 2012.

- 224.** En conclusion, l'inspecteur monsieur Michel Hamel considère qu'il n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec la situation dénoncée.
- 225.** Lors de la visite commune des lieux, le 16 juin 2014, nous avons noté des craquements au rez-de-chaussée, près de l'escalier qui monte à l'étage, ainsi qu'à l'étage, au haut de l'escalier et à l'entrée de chacune des portes de chambre, de même que dans la chambre des maîtres, près de la porte du garde-robe.
- 226.** L'expert Martin Huot au point 5.26 de son rapport, en page 20 de 66, énonce ce qui suit :

« Au moment de notre visite, nous avons bel et bien entendu les bruits de craquements dénoncés par les Bénéficiaires. Nous avons également remarqué que des planches sont mal fixées, et il nous est possible d'enfoncer l'extrémité de certaines de ces planches. Nous sommes d'avis que l'inspection par monsieur Hamel a été effectuée en octobre et qu'il est possible que la température et/ou l'humidité ne permettait pas d'entendre les bruits de craquements que nous avons perçus. Par contre, le mouvement des planches pouvaient très certainement être perçu. Nous sommes en mesure d'affirmer que le craquement entendu était excessif et qu'une intervention était rendue nécessaire ».

- 227.** Il faut se rappeler que dans son témoignage monsieur Hamel rappelle au tribunal que les Bénéficiaires avaient particulièrement insisté auprès de lui pour qu'il entende les craquements du plancher au pied de l'escalier au rez-de-chaussée.
- 228.** Le Guide de performance de L'APCHQ mentionne au chapitre 11-12 à la page 247 :

« Qu'il est impossible de supprimer complètement les bruits causés par les déplacements des individus sur les planches de bois. »

« Un plancher de bois franc est susceptible d'émettre des bruits de craquements. Ces bruits peuvent être plus nombreux et plus forts en période de temps sec ainsi que plus fréquent si le revêtement est flottant, comme dans les condos. »

- 229.** Par ailleurs, dans le manuel intitulé « *L'ABC . . . des planchers de bois franc et des vernis dans le secteur résidentiel* » au point 5.2.4 à la page 134, on peut lire :

*« 5.2.4. les planchers qui craquent :
Problèmes rencontrés.
Les craquements proviennent de surface qui frotte ensemble lorsqu'une pression est exercée.
Dans la plupart des cas, les solives de plancher subissent des retraits et exercent des tensions sur l'ensemble du support de revêtement. Dû à la pression, les clous se retirent de leur place originale et la pression exercée sur ces derniers par les fibres de bois disparaît. Alors, les clous deviennent libre de mouvement, et en bougeant frottent sur les fibres de bois, d'où les craquements qui se font entendre lorsqu'on marche sur les surfaces.
Par contre, si le craquement ne se fait entendre que sur une deux planches, il est probable qu'il soit relié au vernis. »*

- 230.** Nous avons noté, de même que d'autres intervenants, lors de la visite des lieux, que le revêtement de bois franc émettait des craquements « excessifs » à divers endroits. Par conséquent, il y aura lieu d'apporter des correctifs à ces endroits:

1. Au rez-de-chaussée, au pied de l'escalier allant à l'étage.
 2. En haut de l'escalier à l'étage.
 3. Devant chacune des portes de chambres à l'étage.
 4. Dans la chambre principale face à la porte du garde-robe.
- 231.** Ces endroits paraissent être ceux où les craquements sont les plus marqués. Considérant que cette problématique s'est développée et a évolué au fil du temps, après la prise de possession de la propriété, le tribunal considère qu'il s'agit-là d'une malfaçon non apparente au moment de la prise de possession et dénoncée dans les délais requis.
- 232.** La demande d'arbitrage sur ce point **maintenue** et la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie est **renversée**.
- 233.** En conséquence, le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur d'apporter les correctifs nécessaires, aux endroits mentionnés au paragraphe 216 selon l'usage et les bonnes pratiques, tel que particulièrement, mais non restrictivement noté au paragraphe 5.2.4 du manuel de *l'ABC des planchers de bois franc et des vernis dans le secteur résidentiel*, sauf quant à la poutre de rive.

Point numéro 83 – galerie de béton avant/fissures et produit de revêtement de béton.

- 234.** Lors de la rédaction de sa décision du 10 décembre 2012, l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie avait commenté comme suit :

« Nous avons constaté la présence d'une fissure de retrait à la surface du balcon avant, laquelle a moins de 2mm de largeur. La fissure est perpendiculaire à la façade de la maison et est située à gauche de la porte au-dessus d'une équerre de soutien de la dalle.

Les Bénéficiaires nous ont expliqué que l'Entrepreneur avait réparé une fissure et appliqué un produit de surfacage mais que la fissure est réapparue par la suite. Ils se déclarent insatisfaits de l'apparence du correctif. »

235. Puis, l'inspecteur de l'Administrateur concluait comme suit.

« Par conséquent, l'Administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires à l'égard de divers points, dont le point numéro 89. »

236. Comme nous le verrons plus loin, ce point doit être révisé, à la lumière de la décision numéro 6, datée du 18 août 2014. Le point 83 est donc suspendu jusqu'à l'analyse de la décision numéro 6 du 18 août 2014.

Point numéro 89 – portes intérieures abimées.

237. L'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie a rejeté cette dénonciation puisque la peinture des portes intérieures faisait partie d'une entente séparée avec l'Entrepreneur, par laquelle les Bénéficiaires prenaient à leur charge la peinture desdites portes.

238. Sur ce point, bien que le tribunal croit que les dommages ont été causés par l'Entrepreneur, il doit suivre l'argument du procureur de l'Administrateur de la Garantie à l'effet que « dans la mesure où le tribunal en arrive à la conclusion que l'Entrepreneur a commis une faute au regard de cet élément, cette faute est extracontractuelle. En conséquence, elle est exclue de l'application du règlement (article 12 paragraphe 6).

239. Le tribunal **rejette** la demande d'arbitrage sur ce point et **maintient** la décision de l'Administrateur.

DÉCISION NUMÉRO 2 DU 3 JUIN 2013 (A-18)

Point numéro 5 – portes intérieures mal installées et mal taillées

- 240.** L'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie a considéré que ce défaut était apparent et non dénoncé au moment de la réception de la propriété.
- 241.** Lors de la visite des lieux et de l'audition des témoins sur ce point, l'attention du tribunal a été attirée sur les portes de garde-robe d'entrée seulement.
- 242.** Il n'y a eu aucune dénonciation lors de la visite pré-inspection ni lors de la dénonciation du 4 juin 2012 en A-6.
- 243.** Lors de son témoignage, madame Michaud, en réponse aux questions de l'Entrepreneur, a rappelé à ce dernier, qu'au moment de l'inspection pré réception, elle s'était plainte que les portes étaient « dures à ouvrir ».
- 244.** Si tel était le cas, pourquoi ne pas l'avoir mentionné dans le rapport pré réception ou dans la dénonciation complémentaire du 4 juin 2012?
- 245.** La réponse à cette question apparaît dans le témoignage précédant de madame Michaud qui déclare au tribunal que les dommages aux portes ont été causés lors d'usage répété après la prise de possession de l'immeuble et c'est pour cela qu'elle réclame, puisque l'Entrepreneur a apporté certains correctifs qui se sont avérés inefficaces et qui font preuve d'une malfaçon dans l'installation des portes, le tout tel qu'exprimé, par ailleurs, par monsieur Huot, dans son rapport, au point 6.1 à la page 26 de 66 :

« Plusieurs portes ont dû être taillées, soit dans la partie supérieure ou encore dans la partie inférieure, tellement le cadre n'était pas d'équerre. Nous sommes d'avis que plusieurs cadres de porte devront être corrigés et ce faisant plusieurs portes ayant été coupées ou rabotées devront être remplacées. Il n'est pas courant que des

portes neuves, installées dans une maison neuve, doivent être taillées et/ou modifiées au moment de leurs installations. »

- 246.** Monsieur Huot réfère le tribunal au Guide de performance aux pages 200 et 201 pour appuyer son témoignage.
- 247.** Considérant que les dommages causés aux portes résultent d'un usage subséquent à des correctifs apportés par l'Entrepreneur, après la réception de l'immeuble, le tribunal ne peut arriver, à d'autre conclusion que de considérer de tels dommages comme résultant d'une malfaçon dénoncée dans les délais prévus au *Règlement*.
- 248.** Le tribunal **accueille** la demande d'arbitrage et **renverse**, par conséquent, la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie.
- 249.** Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur de repositionner le cadrage de la porte de garde-robe d'entrée afin qu'il soit à l'équerre, selon les règles de l'art, et changer les portes pour des portes pliantes neuves.

Point numéro 6 – dégagement du palier du sous-sol.

- 250.** L'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie a considéré que le fait pour le palier de l'escalier menant au sous-sol de n'avoir que trente pouces de profondeur, au lieu de trente-six, était un défaut apparent et non dénoncé. Il se questionne même sur la possibilité de considérer un tel défaut comme étant une malfaçon!
- 251.** Le plan de l'immeuble à la page 7 sur 10 indique clairement que le palier de l'escalier menant au sous-sol doit avoir trois pieds et trois pouces de profondeur par six pieds et six pouces de longueur et que la portion de muret entre les deux sections d'escalier doit s'arrêter à trois pouces et demie au bas de la marche de la section supérieure de l'escalier.

- 252.** Cette différence entre les plans et la réalisation du pallier ne pouvait sauter aux yeux d'un acheteur raisonnable lors de l'inspection pré réception.
- 253.** Par conséquent, la dénonciation est du type de la malfaçon et fut envoyée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de la Garantie dans les délais requis.
- 254.** Quant au questionnement de l'inspecteur relativement à la qualification d'un tel défaut, le tribunal n'a aucune hésitation à lui répondre qu'il s'agit effectivement et sans aucun doute, d'une malfaçon puisque ne répondant pas aux plans.
- 255.** Le tribunal reçoit favorablement les commentaires de monsieur Martin Huot au point 6.2 de son rapport en page 27 de 66 :

« Nous sommes d'avis que ce renseignement était difficilement identifiable tant et aussi longtemps que les Bénéficiaires n'ont eu à descendre de meubles volumineux au sous-sol. Nous sommes également d'avis, pour des raisons pratiques et afin de faciliter l'accès au sous-sol, que le muret devrait être modifié en conséquence afin de respecter les plans et devis. »

- 256.** Par conséquent, le tribunal **accueille** la demande d'arbitrage et **renverse** la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie.
- 257.** Le Tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur de refaire le palier ainsi que le muret arrêtant sur ce palier, selon les plans.

Point numéro 7 – Installation des poutrelles de plancher hors normes

- 258.** Monsieur Huot en page 27 de 66 de son rapport d'expertise mentionne ceci :

« Nous sommes en accord avec cette affirmation. Nous avons été en mesure d'observer une quantité importante de percement et de coupe sur les poutrelles de plancher au rez-de-chaussée. Il est proscrit de procéder à des percements ou toute modification des poutrelles de planchers sans avoir obtenu au préalable un plan de correction et de renforcement.

Le Guide de performance, page 49, sous : « poutres ou poutrelles de plancher sectionnées ».

Performance minimale attendue : « les poutrelles et poutres structurales d'un plancher ne doivent pas être sectionnées pour le passage de quelque conduit pouvant affecter ses capacités structurales autrement que selon les recommandations du fabricant. »

- 259.** Les témoignages de madame Michaud et de monsieur Roy confirment que deux ingénieurs, spécialisés en infrastructures, et en visites pré réception, ont passé, selon les témoignages, de une heure trente à deux heures trente, sur les lieux, pour vérifier tant l'extérieur que l'intérieur de la résidence des Bénéficiaires.
- 260.** Considérant la visite de ces deux experts et l'évidence des modifications antérieures aux poutrelles, dans le but d'y faire circuler de la tuyauterie et du câblage, le tribunal doit conclure qu'il s'agissait d'une malfaçon apparente et non dénoncée au moment de la réception.
- 261.** Par conséquent, le tribunal **rejette** la demande d'arbitrage sur ce point et **maintient** la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie.

Point numéro 8 – bouche de ventilation de la sècheuse

- 262.** L'inspecteur monsieur Michel Hamel mentionne qu'il n'a pas été en mesure de constater le gondollement des bardeaux d'asphalte, rapporté par les Bénéficiaires, ni aucun autre dommage d'ailleurs.

- 263.** Il a, en conséquence, rejeté la plainte des Bénéficiaires sur ce point.
- 264.** Aucune norme n'existe quant à la pose d'une telle pièce. Monsieur Martin Huot mentionne, quant à lui que :
- « Pourtant le gondolement dont il est question est bien visible du sol et/ou de la fenêtre de la salle de bain et/ou de la chambre. »*
- 265.** Lors de notre visite des lieux en juin 2014, il nous est apparu que, s'il y a gondolement, celui-ci est minime et ne peut pas être relié avec certitude, de quelque façon que ce soit, au positionnement de la sortie de ventilation de la sècheuse.
- 266.** Lors de son témoignage madame Michaud mentionne que : « ça « semble » faire vieillir prématurément le bardeau ».
- 267.** L'approche de l'Entrepreneur sur ce point, tient principalement au fait que la ventilation aurait relevé de la responsabilité des Bénéficiaires qui ont engagé eux-mêmes un sous-traitant en ventilation.
- 268.** Or, la preuve révèle que la ventilation faisait partie de la responsabilité de l'Entrepreneur au contrat. Si les Bénéficiaires ont contacté et non contracté un autre sous-traitant, c'est suite au désistement du fournisseur engagé par l'Entrepreneur et qu'il n'a jamais été question de transfert de responsabilité à aucun moment durant les travaux.
- 269.** Le paiement par les Bénéficiaires, directement au sous-traitant, ne faisait que répondre à une demande de celui-ci, puisque l'Entrepreneur refusait de le payer, même si ce dernier venait en relève à son sous-traitant déficient.
- 270.** Aucun intervenant ne mentionne quelque norme que ce soit, ni de précision au plan, relativement à la sortie de bouche de ventilation de la

sécheuse et, par conséquent, il est impossible au tribunal de déterminer quelle serait la malfaçon dans les présentes circonstances.

271. Pour ces motifs, le tribunal **maintient** la décision de l'Administrateur de la garantie.

Point numéro 9 - équerres de la galerie avant

272. Le point numéro 9 relatif aux équerres de la galerie avant qui ne seraient pas conformes, sera traité plus loin, tout comme le point numéro 83 déjà mentionné, dans les décisions relatives aux points 2, 3 et 4 de la 6^e décision datée du 18 août 2014.

DÉCISION NUMÉRO 3 DU 9 JUILLET 2013 (A-24)

Point numéro 7 – drain de fondation

273. Monsieur Michel Hamel, inspecteur de l'Administrateur de la Garantie, a rejeté ce point de dénonciation de la part des Bénéficiaires en s'exprimant comme suit, en A-24, page 4 :

« DRAIN DE FONDATION

Les faits

Les bénéficiaires nous ont remis sur place une expertise de « Technodrain ». L'expert à son rapport mentionne que la partie arrière du drain est remplie d'eau de 50% à 90%. Il y aurait également un dépôt de sable de 10% à 20% dans le fond du drain, situé du côté droit de la maison.

L'expert des bénéficiaires n'est pas en mesure de nous dire à quelle profondeur est situé le drain par rapport à la semelle de la fondation. Il n'indique pas s'il y a absence de gravier au pourtour du drain. D'ailleurs l'expert

recommande de procéder à deux excavations pour évaluer la hauteur du drain par rapport à la semelle.

Le Code du bâtiment 1995 à l'article 9.14.2.1 mentionne que les murs de fondation doivent être drainés au moyen de tuyaux ou de drains ou d'une couche de gravier ou pierres concassées conformément à la sous-section 9.14.4.

L'article 9.14.2.2 mentionne que le remblai de pierres concassées devant servir de coupure capillaire doit se prolonger jusqu'au niveau de la semelle afin de faciliter l'écoulement des eaux souterraines jusqu'au système de drainage des fondations.

Il est normal qu'un tuyau de drainage ne soit pas parfaitement de niveau même si cela est préférable. Le tuyau de drainage ne doit pas être posé plus haut que la semelle de fondation, il serait alors inutile. Le tuyau de drainage doit se situer sous la jonction semelle et le mur de fondation afin d'empêcher l'eau de s'infiltrer par cette jonction. Si toutefois le niveau de l'eau monte dans le drain de fondation, il doit demeurer sous la jonction semelle et mur de fondation.

L'expert des bénéficiaires n'a pas été en mesure de démontrer que le tuyau était posé au-dessus de la semelle. Malgré qu'il y ait présence d'eau dans le tuyau à l'arrière du bâtiment, aucune infiltration d'eau n'a été constatée au sous-sol par les bénéficiaires, ce qui laisse croire que le système de drainage actuel fonctionne bien. »

- 274.** Monsieur Hamel s'exprime, lors de son témoignage sur ce point en reprenant sensiblement ses commentaires écrits ci-haut cités, et en ajoutant que, même en absence de drain, ou si l'eau déborde du drain, elle suivra le gravier entourant celui-ci et se rendra ainsi jusqu'au point le plus bas qui devrait se situer dans la rue à l'avant de la maison.
- 275.** Idéalement, le niveau du drain devrait être constant mais toujours plus bas que la semelle des fondations. Ce qui est notre cas ici selon le témoignage de l'expert de Techno Drain, après excavation.
- 276.** Monsieur Hamel rappelle au tribunal qu'il n'y a aucune apparence d'infiltration d'eau dans la propriété, ce qui était possible de constater par tous, d'ailleurs, lors de la visite de la maison.
- 277.** Selon monsieur Hamel, le sable accumulé dans une partie du drain entourant le garage, est normal et, selon lui, à la longue, ce sable fuira dans le drain.
- 278.** Monsieur Hamel insiste, en réponse au contre-interrogatoire de la procureure des Bénéficiaires, que s'il y a de l'eau dans le drain, peu importe le niveau d'eau accumulé, c'est bon signe, puisque cela signifie que le drain effectue sa tâche de cueillette de l'eau pour la rediriger vers le drain municipal.
- 279.** L'expert engagé par les Bénéficiaires, monsieur Gaétan Turgeon de la firme Techno Drain, est reconnu comme expert. Mais suite à un débat sur un possible conflit d'intérêt, puisque la présidente de Techno Drain est la sœur du Bénéficiaire monsieur Jonathan Cloutier, monsieur Turgeon ne témoignera que sur ses constatations et ne fera aucune recommandation.
- 280.** Monsieur Turgeon s'est rendu à la propriété des Bénéficiaires le 17 avril 2013 et 25 septembre 2013, tel qu'il appert de ses notes personnelles et de ses rapports déposés en preuve.

281. Référant à son rapport du 17 avril 2013, monsieur Turgeon témoigne comme suit :

- « - *il a fait passer une caméra dans le drain tout le tour de la maison et ses constatations sont les suivantes*
- *il y a des dénivellations importantes;*
- *la partie arrière de la propriété est la plus problématique puisque le niveau d'eau varie dans le drain dans une proportion de 50 à 90% sur presque toute sa longueur;*
- *il y a un dépôt de sable important dans la portion entourant le garage;*
- *quant à la hauteur du drain par rapport à la semelle de fondation il faut procéder à une excavation; »*

282. Cette excavation a eu lieu le 25 septembre 2013. Sur les résultats de celle-ci monsieur Turgeon témoigne comme suit :

- « - *Le drain est de type « bigot »*
- *il n'y a aucune membrane, contrairement à ce que maintenant recommandé depuis 2012 par le BMQ;*
- *Il y a suffisamment de pierre concassée tant en-dessous qu'au-dessus du drain;*
- *il n'y a aucune défaillance par rapport aux normes du Code National du Bâtiment;*
- Dans la portion arrière on constate que le sol est plus glaiseux
- Il y a deux pouces de pierre au-dessus du drain
- Le drain est quatre pouces plus bas que la semelle ce qui cause le bas fond
- Il y a environ six pouces de pierre

- certaines photos montrent qu'il y avait de l'eau à une hauteur de quatre-vingts pour cent lorsque le drain a été coupé, lors de l'excavation.

283. Considérant les rapports écrits et les témoignages rendus de vive voix en audition, le tribunal reconnaît que :

- le drain a été installé selon les normes;
- le drain remplit sa fonction qui est de capter l'eau de la nappe phréatique et de ruissellement;
- il n'y a pas d'infiltration d'eau dans le bâtiment;
- le drain a été installé conformément aux règles et au usage à un niveau inférieur à la semelle de fondation;
- le drain n'est pas obligatoire
- il n'y a aucune recommandation faite au tribunal;

284. Le tribunal **rejette** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie.

Point numéro 10 – Écaillage du coulis de céramique

285. Ce point est réglé.

DÉCISION NUMÉRO 4 DU 23 OCTOBRE 2013 (A24)

Point numéro 4 – fissure de retrait de briques en façade au-dessus de la toiture du balcon avant

286. Monsieur Gilles Faucher est le briqueteur maçon qui a posé la pierre en façade de la résidence des Bénéficiaires et il témoigne, avec un certain ton accusateur, voire même méprisant, à l'occasion, à l'endroit de l'Entrepreneur Adstocks.

- 287.** Monsieur Faucher affirme que, normalement, le toit de galerie avant lorsque posé avant la pierre doit être distant de quatre (4) pouces afin de permettre au maçon de monter ses rangs de briques ou de pierre derrière la structure de la toiture, sans obstacle.
- 288.** Dans le cas présent, la toiture était appuyée au mur de la maison ce qui a obligé le maçon à monter sa pierre à travers la structure de la toiture jusqu'au toit, puis de reprendre au-dessus du toit en s'appuyant le mieux possible contre la structure du toit, mais tout en s'appuyant, dans les faits, sur le bardeau de la couverture et sur le support de bardeau. Ceci oblige le maçon à partir avec un nouveau fer angle qui s'appuie sur une fondation « souple » et occasionne ainsi, éventuellement, un certain affaissement du mur de brique ou de pierre. C'est ce qui semble s'être produit ici.
- 289.** Monsieur Hamel, inspecteur pour l'Administrateur de la Garantie, témoigne à l'effet qu'il a constaté les faits énumérés par le témoin Gilles Faucher mais que compte tenu qu'il s'agit d'une dénonciation survenant pendant la période de garantie contre les vices cachés, il a dû analyser cette malfaçon sous cet angle prévu au contrat de garantie.
- 290.** Compte tenu que l'immeuble ne rencontre, selon lui, aucun critère de nature à le rendre impropre à l'usage auquel il est destiné, ni que cela représente un risque, d'autant plus qu'il est d'opinion que l'affaissement est terminé et que les fissures sont de l'ordre de deux millimètres au maximum, alors que la norme est de tolérer les fissures jusqu'à trois millimètres dans les joints de pierre, il n'avait d'autre alternative que de rejeter la plainte des Bénéficiaires.
- 291.** Considérant que les fissures dénoncées sont capillaires;
- 292.** Considérant que la dénonciation sur ce point tombe sous la garantie des vices cachés.
- 293.** Considérant qu'il ne s'agit pas ici d'un vice caché au sens du *Règlement*;

294. Le tribunal **maintient** la décision de l'Administrateur de la Garantie.

DÉCISION NUMÉRO 6 DU 18 AOÛT 2014

Point numéro 6 – coupe-froid porte d'entrée

295. Monsieur Hamel a reconnu les dommages causés au coupe froid de la porte d'entrée avant, mais considère que ces dommages font partie de l'usure « normale » et devrait faire partie de l'entretien « normal » du bâtiment.

296. Monsieur Hamel témoigne en effet qu'il est normal de remplacer le coupe-froid d'une porte souvent utilisée et réfère le tribunal à la page 109 du Guide de Performance où on retrouve les commentaires suivants :

« Les coupe-bise s'usent avec le temps, et ils doivent être inspectés et remplacés régulièrement par le propriétaire. »

(notre soulignement)

297. Le Tribunal peut reconnaître le bien fondé de cet article mais ne croit pas qu'il soit d'application dans le présent cas.

298. En effet, nous ne pouvons accepter comme « normal » qu'un coupe-bise doive être remplacé à une fréquence d'une année ou deux.

299. Il ne s'agit certainement pas d'un entretien normal qui ne serait pas couvert, au sens de la Garantie

300. D'autant plus que, selon le témoignage de monsieur Hamel lui-même, le coupe-bise avait déjà été changé antérieurement à sa visite, par l'Entrepreneur!

- 301.** Cependant, la dénonciation est faite alors que la garantie des vices cachés est applicable malgré la constatation antérieure. Compte tenu de la définition des vices cachés, la Garantie ne s'applique pas au présent point.
- 302.** La décision de l'Administrateur de la Garantie doit, par conséquent, être **maintenue.**

Point numéro 7 – voir point numéro 41 de la DÉCISION NO 1 DU 10 décembre 2012 en A-10 – paragraphe 121

Point numéro 8, les moulures de finition extérieure

- 303.** Le tribunal a déjà adjugé sur cet élément aux points numéros 43, 44 et 45 de la première décision du 10 décembre 2012 en A-10 au paragraphe 130 et suivants

Points numéros 9, 10, 11 et 12 – conformité structurale de la terrasse de bois arrière

- 304.** Quant à ces dénonciations relatives à la terrasse de bois arrière. Ces points ont déjà été traités et adjugés par le tribunal au point no 75 de la Décision no 1 du 10 décembre 2012 en A-10 aux paragraphes 215 et suivants.

POINTS – galerie de béton avant

- 305.** Nous traiterons ensemble les points :

- Point numéro 83 de A-10 (cahier #1) – galeries de béton / fissures et produits de revêtements de béton
- Point numéro 9 de A-18 (cahier #2) équerres de la galerie avant non conformes.
- Point numéro 9 de A-24 (cahier #3) – fissures sur la galerie de béton avant.
 - Point numéro 2 – (de 18 août 2014 – décision 6) conformité structurale de la terrasse de béton avant – appui sur équerres versus sono tubes
 - Point numéro 3 - (de 18 août 2014 – décision 6) conformité. Structurale de la terrasse de béton avant – appui des colonnes sur dalles de béton
 - Paragraphe 4 (de 18 août 2014 – décision 6) conformité structurale de la terrasse de béton avant – déflexion de la dalle de béton

Point numéro 83 de A-10

306. Monsieur Hamel a décidé que :

« Nous avons constaté la présence d'une fissure de retrait à la surface du balcon avant, laquelle a moins de deux millimètres de largeur. La fissure est perpendiculaire à la façade de la maison et est située à gauche de la porte au-dessus d'une équerre de soutien de la dalle. Les Bénéficiaires nous ont expliqué que les Entrepreneurs avaient réparé une fissure et appliqué un produit de surfacage, mais que la fissure est réapparue par la suite. Il se déclare insatisfait de l'apparence du correctif ».

307. Il conclut comme suit :

« L'Administrateur n'a pas été en mesure lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par les

Bénéficiaires. Par conséquent, l'Administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires à l'égard de ce point. »

Point numéro de A-18

308. Monsieur Hamel a décidé comme suit :

*Quant aux équerres de la galerie avant non conformes :
«Au cours du mois de mars 2013, soit dans la première année de la garantie, les Bénéficiaires ont constaté que les équerres de la galerie avant ne seraient pas conformes et que les fissures constatées sur la galerie en seraient la résultante. »*

309. Et monsieur Hamel de conclure que ce point était apparent au moment de la réception et, qu'en conséquence, l'Administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

Point numéro 9 de A-24

310. Monsieur Hamel a constaté des fissures, sur la galerie de béton avant, différentes de la fissure constatée lors de sa première visite pour la décision du mois de décembre 2012. Mais selon lui, les fissures sont capillaires et ne démontrent aucun signe de mouvement.

311. Il conclut alors que l'Administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires à l'égard du point numéro 9.

312. **Puis, le 18 août 2014,** monsieur Hamel a eu l'occasion de revisiter la résidence des Bénéficiaires après avoir pris connaissance du rapport de l'ingénieur Sylvain Carrier et il a alors constaté que la galerie de béton avait une déflexion importante et qu'il s'agissait très certainement, comme l'avait conclu monsieur Carrier, d'un défaut dans la structure même de la galerie de béton.

313. Il s'agit, selon monsieur Hamel, d'un vice caché couvert par la garantie et il rend sa DÉCISION NO 6 en conséquence.
314. **Considérant** le témoignage de l'ingénieur Sylvain Carrier tant dans son rapport d'expertise que lors de sa présence à l'audition.
315. **Considérant** la décision numéro 6 de monsieur Hamel inspecteur de l'Administrateur de la garantie et de son témoignage à l'audition.
316. **Considérant** que la galerie de béton avant comporte un défaut structural important qui l'affaiblit et la rend vulnérable à la fissuration.
317. Le tribunal **reconnait** qu'il s'agit d'un vice caché couvert par la Garantie.
318. **En conséquence**, le tribunal **maintient** la demande d'arbitrage des bénéficiaires sur ces points et **rejette** les décisions de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie en A-10.83, A-18.9 et A24.9 et **maintient** la décision de l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie au point no 13 de sa décision no 6 du 18 août 2014.
319. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur d'apporter les correctifs nécessaires à la structure de la galerie de béton avant et à la dalle de béton de la galerie avant selon les recommandations à venir de l'ingénieur Sylvain Carrier. Le tribunal **ordonne** à l'Entrepreneur, non l'Administrateur, sauf en cas de défaut, de rembourser aux Bénéficiaires les frais de Roche Ltée engagés à cette fin, à concurrence de 1,500\$ maximum.

Frais d'experts

320. Le tribunal adjugera les frais d'experts comme suit : les experts entendus ont tous apporté leur contribution à l'appréciation des malfaçons apparentes ou non apparentes et des vices cachés qui ont fait l'objet de l'arbitrage et des correctifs qui doivent être apportés.
321. Ces experts sont :
- Monsieur Marc Leclerc de Moisan Inc. Portes de Garage Expert.
 - Monsieur Gaétan Turgeon de Groupe Techno drain.

- Monsieur Sylvain Carrier de Roche Ltée, Groupe Conseil.
- Monsieur Martin Huot, du Centre d'expertise en Bâtiments du Québec.
- La Firme Moisan Inc., Portes de Garage Expert n'a produit aucune facture tant pour son rapport écrit que pour la présence de monsieur Marc Leclerc à l'audition;

322. La firme Techno Drain a produit les factures suivantes :

Facture numéro 26772 (17 avril 2013)	172,46\$
Facture numéro 31212 (25 septembre 2013)	1 196,21 \$
Facture numéro 33877 (16 juin 2014)	474,28\$
<u>Sous-total :</u>	<u>1 842,95 \$</u>

323. Le tribunal reconnaît la facturation de Techno Drain pour la somme de 1842,95\$ et **ordonne** à l'Administrateur de la Garantie de rembourser cette somme aux Bénéficiaires.

324. Roche Limitée (Sylvain Carrier ingénieur)

Facture 0196438 (29 août 2014)	1 498,81 \$
Facture 0197930 (8 octobre 2014)	613,51 \$
<u>Sous-total :</u>	<u>2 112,32 \$</u>

325. Le tribunal reconnaît la facturation de Roche Limitée pour la somme de 2 112,32\$ et **ordonne** à l'Administrateur de la Garantie de rembourser cette somme aux Bénéficiaires.

326. Le Centre d'expertise en Bâtiment du Québec (Martin Huot)

Facture 1004 du 14 février 2013	1 437,19 \$
Facture 1140 du 8 juin 2014	2 520,83 \$
Facture 1143 du 18 juin 2014	
• 16 juin, toute la journée	552,00 \$
• 17 juin, non accordé	0,00 \$
• 19 juin, 2 heures	170,00 \$
• 20 juin 2014, toute la journée	637,50 \$
	=====
	1 359,50 \$

Plus taxe applicable : GST 5%	67,98 \$
TPS 9.975%	1 569,87 \$
Facture 1172 du 8 septembre 2014	2 247,77 \$
Grand total pour le Centre d'Expertise en Bâtiments du Québec :	<u>7 775.66 \$</u>

- 327.** Le tribunal reconnaît la facturation de Centre d'expertise en Bâtiment du Québec (Martin Huot) pour la somme de 7 775,66 \$ et **ordonne** à l'Administrateur de la Garantie de rembourser cette somme aux Bénéficiaires.
- 328.** Le tribunal doit également adjuger les frais d'un témoin ordinaire, monsieur Gilles Foucher dont la facture de 94,50\$ a été acquittée par les Bénéficiaires. Le tribunal reconnaît ce déboursé de 94,50\$ et **ordonne** à l'Administrateur de la Garantie de rembourser ladite somme aux Bénéficiaires.
- 329.** Les décisions maintenues par l'inspecteur de l'Administrateur de la Garantie quant aux points 2, 3, 4 et 15 de la décision no 6 du 18 août 2014 et contestées par l'Entrepreneur ont été traitées et décidées selon leur séquence respective. Il n'y a rien à ajouter.

DÉCISION GLOBALE

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL

ORDONNE à l'Entrepreneur de corriger chacun des points prévus à la Discussion et Décision Point par Point.

ORDONNE à l'Entrepreneur de rembourser les frais aux Bénéficiaires lorsque prévu (notamment au paragraphe 319).

ORDONNE à l'Entrepreneur d'apporter les correctifs avant le 15 juin 2015.

ORDONNE à l'Administrateur de la Garantie de rembourser les frais d'experts tels que prévus à la section « frais d'experts » de la présente sentence dans les trente (30) jours de sa réception.

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de corriger la situation dans les délais susdits **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder aux travaux nécessaires et rembourser certains frais prévus (notamment au paragraphe 319) en conformité avec le *Règlement*.

ORDONNE que le coût du présent arbitrage soit défrayé par l'Administrateur de la Garantie selon l'article 12 du *Règlement* des bâtiments résidentiels neuf.

MONTREAL, le 5 mars 2015

Jean Doyle, avocat
Arbitre

Autorités citées par les Bénéficiaires

I. RÈGLEMENT

- *Règlement sur le plan de la garantie des bâtiments résidentiels neufs*, RLRQ c. B-1.1, r.8

II. Fardeau de l'acheteur lors de l'inspection pré-réception et contenu de la dénonciation

- *9125-3575 Québec Inc. (Gestion Immobilia) et Beauchamp*, décision arbitrale du 29 novembre 2010, no 2009-03-30 (GAMM) arbitre : Me Jeffrey Edwards)

- *Thivierge et al c. Les Habitations Héritage (9083-5984 Québec Inc.)*, décision arbitrale du 23 octobre 2008, no 080714001 (SORÉCONI) arbitre : Guy Pelletier, architecte et arbitre)
- *Hébert et al c. 2323-4255 Québec Inc.*, décision arbitrale du 19 janvier 2006, no 050209001 (SORECONI) (arbitre : Jacques E. Ouellet)
- *Syndicat de copropriété Condos Rivière du Chêne ph 5 c. 9126-1206 Québec Inc.*, décision arbitrale du 8 octobre 2013, no 2011-12-002 (GAMM) arbitre : Me Jeffrey Edwards, Arb. A.)

III. « OBLIGATION D'AGIR DE L'ENTREPRENEUR

- *François c. Constructions Trilikon Construction Inc.*, décision arbitrale du 11 mai 2012, CCAC no S-11-121602-NP (arbitre : Me Pierre Boulanger)
- *Mukkar c. Construction Nordi Inc.*, décision arbitrale du 30 avril 2008, no 070202001 (SORÉCONI) (arbitre : Me Robert Masson)

IV. LES DÉLAIS ET L'ÉQUITÉ

- *Takhmizdjian c. Soreconi* (Société pour la résolution des conflits Inc.), 2003 CanLII 18819 (QC CS)
- *Sharifi c. Groupe Immobilier Grilli Inc.*, décision arbitrale du 22 mai 2009, no 061018003 (SORÉCONI) (arbitre : Me Robert Masson)
- *Pichette c. Les Construction GYBB Inc.*, décision arbitrale du 20 juin 2007, no 061218002 (SORÉCONI) (arbitre : Marcel Chartier)
- *Robitaille c. 2794357 Canada inc.*, décision arbitrale du 30 janvier 2006, no S05-0401-NP (arbitre : Me Robert Masson)

V. LES REGLES DE L'ART

- *Déry c. Groupe Cholette Turgeon inc.*, décision arbitrale du 27 août 2007, no 070530001 (SORÉCONI) (arbitre : Alcide Fournier)
- *KARIM, VINCENT, contrats d'entreprise* (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, pages 100-132

VI. DIVERS

- *Michaud et al c. Les Gestions Adstocks Inc.*, décision arbitrale du 17 juillet 2014, (arbitre : Me Reynald Poulin) (non publiée en date des présentes)
- *Vornicescu et 9179-5948 Québec Inc.*, décision arbitrale du 4 mai 2012, no 2011-12-015 (GAMM) (arbitre : Jeffrey Edwards)
- *2433-2553 Québec Inc. et Cabral*, audition arbitrale du 19 janvier 2012, no 11092001 (SORÉCONI) (arbitre : Me France Desjardins)

Autorités cités par l'Administrateur

- *Les entreprises Chapam Ltée c. Syndicat des Copropriétaires Condo SO Phase 2*, décision arbitrale du 10 décembre 2010, no S10-020901-NP (CCAC) (arbitre : Me Roland-Yves Gagné)
- *Syndicat de la copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, décision arbitrale du 28 janvier 2010, no 2009-09-003 (GAMM) arbitre : Me Johanne Despatis)
- *Lefebvre et al c. Les Entreprises Marc Lalonde Inc.*, décision arbitrale du 10 septembre 2008, No 071127002 et no 080411001 (SORÉCONI) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)
- *Fiore et al c. Construction Trilikon Inc.*, décision arbitrale du 18 février 2005, (GAMM) (arbitre : Me Johanne Despatis)
- *Ouellette et al c. 9143-5834 Québec Inc.*, décision arbitrale du 30 juillet 2013, no S13-040802-NP (CCAC) (arbitre : Me Jean Philippe Ewart)
- *Stante et al. C. Les Constructions Oakwood Canada Inc.*, décision arbitrale du 2 juillet 2009, no 09010602 (SORECONI) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)
- *Syndicat de la copropriété 7000 Chemin Chambly c. Landry & Pépin Construction*, décision arbitrale du 17 novembre 2008, no 080424001 (SORECONI) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)
- *Charest et al c. Sabico Construction Inc.*, décision arbitrale du 12 septembre 2006, no 2006-11-001 (GAMM) (arbitre : Me Jean Morissette)
- *Bélanger et al c. Réseau Viva international*, décision arbitrale du 23 décembre 2009, no 2009-11-011 (GAMM) (arbitre : Me Johanne Despatis)
- *Syndicat des copropriétaires Place de la falaise 556 c. Memora constuction Inc.*, décision arbitrale du 27 juillet 2010, no 070309002, 080918002, 090505001, 090527001 et 090924001 (SORECONI) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)

- *Tremblay et al c. Maison Laprise Inc.*, décision arbitrale du 15 septembre 2011, no S10-201201-NP (CCAC) (arbitre : Me Jean Dallaire)
- *Roll et al c. Groupe Maltais (97) Inc.*, décision arbitrale du 23 mai 2006, no 060224001 A et B (SORECONI) (arbitre : Me Michel A. Jeannot)
- *Brien c. Emli Construction*, décision arbitrale du 20 septembre 2007, no 070622002 (SORECONI) (arbitre : Alcide Fournier)
- *Gidal Construction Inc. c. Lazaris et al*, décision arbitrale du 18 février 2010, no S09-160601-NP (CCAC), S09-050801-NP et S09-121101-NP (arbitre : Me Albert Zoltowski)
- *Stringer et al c. 2157-2235 Québec Inc. (Constuction L. Max enr.)*, décision arbitrale du 25 mai 2009, no 2009-09-006 (GAMM) (arbitre : Claude Dupuis)
- *Côté et al c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, décision arbitrale du 12 janvier 2010, no S09-030301-NP (CCAC) (arbitre : Me Pierre Boulanger)
- *Bergeron et al c. La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ Inc. et al*, C.A. Québec, no 200-09-007428-110, 11 juillet 2011 (j. Lorne Giroux)
- *Boulanger c. Les Constructions Levasseur Inc.*, décision arbitrale du 4 novembre 2009, no S05-1007-NP (CCAC) (arbitre : Me René Blanchet)