

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. B-1.1, r. 8)

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

Entre

Jessey Vachon et Marie-Josée Bédard
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Entreprises Ricbo inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier GCR : 165766-4420

No dossier GAJD : 20210501

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour les Bénéficiaires : Jessey Vachon

Pour l'Entrepreneur : Lynda Leduc

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date d'audience : Le 10 septembre 2021

Lieu d'audience : Joliette (Québec)

Date de la décision : Le 10 octobre 2021

Identification des parties :

LES BÉNÉFICIAIRES :	Jessey Vachon et Marie-Josée Bédard 121 rue Preville St-Alphonse-Rodriguez (Québec) J0K 1W0
L'ENTREPRENEUR :	Entreprises Ricbo inc. 46 rue Beurivage L'Assomption (Québec) J5W 1V9
L'ADMINISTRATEUR :	La Garantie de construction résidentielle (GCR) 4101 rue Molson, 3 ^e étage Montréal (Québec) H1Y 3L1

Chronologie

- 29 mars 2019 : Contrat préliminaire (A-1)
- 8 juillet 2019 : Contrat de garantie GCR (A-2) et inspection pré-réception de l'immeuble (A-8), signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur
- 15 juin 2020: Formulaire de dénonciation signé par les Bénéficiaires (A-3)
- août 2020 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires
- 20 août 2020 : Demande d'intervention de la GCR à l'Entrepreneur – avis de 15 jours (A-5)
- 7 octobre 2020 : Visite des lieux par la conciliatrice de l'Administrateur (A-7)
- 3 décembre 2020 : Décision de l'Administrateur (A-9).
- 5 janvier 2021 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires et désignation de l'arbitre le jour suivant (A-10)
- 21 janvier 2021: Visite complémentaire des lieux par la conciliatrice – point 22
- 25 janvier 2021 : Réception du cahier des pièces de l'Administrateur
- 3 mars 2021 : Décision (complémentaire) de l'Administrateur – point 22
- 28 avril, 21 juin et 13 août 2021 : Conférences préparatoires
- 1, 2, 20, 21 et 25 juin 2021: Réception des pièces des Bénéficiaires
- 10 et 11 août 2021 : Réception des pièces de l'Entrepreneur
- 10 septembre 2021 : Visite des lieux et audience.

Mandat et juridiction

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination en date du 6 janvier 2021. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

Le litige

[2] Le 5 janvier 2021 les Bénéficiaires font appel de la décision de l'Administrateur émise en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), dossier

GCR no. 165766-4420, du 3 décembre 2020 (la « **Décision no 1** »). Une décision complémentaire de l'Administrateur suivra le 3 mars 2021 (la « **Décision no 2** »). Les Bénéficiaires contestent les points suivants :

- Point 13 : Plancher comportant un dénivelé
- Point 14 : Cadrage de porte d'entrée endommagé
- Point 15 : Pourtour des fenêtres arrière blanc
- Point 17 : Fils de la pompe apparents
- Point 18 : Carrelage céramique de la salle de bain endommagé
- Point 22 : Seuil de l'entrée froid

Fait à préciser: les Bénéficiaires ont demandé l'Arbitrage du point 22 alors que l'élément a été reconnu par l'Administrateur dans le cadre du contrat de garantie.

La valeur du litige

[3] La Tribunal estime que les coûts de réparation pouvant être envisagés pour répondre aux demandes des Bénéficiaires sont de l'ordre de 10 000 \$ à 15 000 \$.

Les témoignages

[4] Les personnes suivantes ont témoigné lors de l'audience :

- pour les Bénéficiaires :

Jessey Vachon, bénéficiaire
Philippe Deschamps, directeur régional des ventes de l'entreprise XL Flooring,
Roch Bédard, père du bénéficiaire Marie-Josée Bédard

- pour l'Administrateur :

Anne Delage, technologue professionnelle (« **T.P.** »), conciliatrice

- pour l'Entrepreneur :

- Lynda Leduc, à la direction générale de l'entreprise
- Richard Boies, à la direction générale de l'entreprise
- Marco Lasalle, T.P., directeur du service technique de l'APCHQ

Fardeau de la preuve

[5] Considérant que les Bénéficiaires contestent le bien-fondé de certains points de la décision de l'Administrateur, le fardeau de preuve repose sur leurs épaules, tel que stipulé à l'article 2803 du Code civil du Québec qui indique :

Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

[6] Le niveau de preuve en matière civile et réglementaire qui se veut la preuve prépondérante est encadré par l'article 2804 du Code de procédure civile du Québec :

La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[7] Le Tribunal a considéré tous les éléments de preuve et arguments oraux et écrits et la jurisprudence¹ présentés par chacune des parties. Seuls ceux retenus comme étant pertinents à rendre cette sentence arbitrale sont mentionnés aux paragraphes suivants.

L'inspection de pré-réception du bâtiment:

[8] Les Bénéficiaires présentent que la visite de pré-réception effectuée n'était pas valable.

[9] Voici les faits mis en preuve pertinents à cette question.

[10] Il s'agit de la construction d'un petit bungalow d'un étage (rez-de-chaussée) et un sous-sol.

[11] L'Entrepreneur construit des chalets et des maisons dans la région depuis plusieurs années. C'est la 4^e fois que M. Vachon procède à l'achat d'une maison.

[12] La relation entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur au sujet de la construction du bâtiment au 121 rue Prévile a débuté à la mi-décembre 2018². Les Bénéficiaires avaient vu un modèle panoramique d'une maison sur YouTube qui leur plaisait. L'Entrepreneur a fait faire des plans d'un bâtiment similaire par un dessinateur.

[13] Les Bénéficiaires ont demandé que certains travaux de construction soient exclus du contrat, et ce afin de réduire le prix d'achat de leur maison.

[14] Le 29 mars 2019, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires signent le *Contrat préliminaire maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divisé* de la GCR.

[15] Les relations entre le représentant principal de l'Entrepreneur, M. Boies, et les Bénéficiaires se détériorent pendant la construction. Mme Leduc joue alors un rôle plus actif dans les communications entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires et les suivies effectués auprès des bénéficiaires.

¹ Voir liste de la jurisprudence soumise à la fin de cette décision

² Position de l'entrepreneur transmis au Tribunal le 10 août 2021

[16] Au cours des travaux de construction par l'entrepreneur, les Bénéficiaires visitent régulièrement le chantier, soit une dizaine de fois.

[17] Durant la période du 14 au 17 ou 18 juin 2019, les Bénéficiaires réalisent les travaux de plinthes et moulures et de peinture.

[18] Le 28 juin 2019, M. Vachon demande à Mme Leduc de le rencontrer au chantier afin de constater l'état des travaux. Ils examinent ensemble chaque élément et dressent la liste des travaux à compléter. Cette visite dure environ deux heures³.

[19] Quelques jours après, l'Entrepreneur refuse de faire une visite de pré-réception du bâtiment.

[20] M. Vachon contacte la GCR. La représentante de la GCR lui confirme que la visite conjointe d'inspection de pré-réception par les bénéficiaires et l'entrepreneur est obligatoire. Dans son courriel du 5 juillet 2019 à M. Vachon, la représentante lui explique en détail la procédure à suivre ⁴ :

Tel que convenu, voici la procédure pour l'inspection pré-réception.

Veuillez noter que l'inspection pré-réception est obligatoire.

Quel que soit le type de bâtiment visé par la garantie, une inspection avant la réception est requise par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. L'inspection pré-réception doit être faite conjointement par le ou les bénéficiaires de la garantie et l'entrepreneur.

Si le ou les bénéficiaires ne possèdent pas de bonnes connaissances en construction, ils peuvent choisir d'être accompagnés par la personne de leur choix pour l'inspection pré-réception. L'inspection pré-réception se fait à partir de la présente liste d'éléments à vérifier, fournie par l'Administrateur et dont le contenu est approuvé par la Régie du bâtiment du Québec. À l'aide de cette liste, le ou les bénéficiaires et l'entrepreneur doivent faire le tour complet du bâtiment... afin de constater l'état des travaux.

Il faut porter une attention particulière aux travaux supplémentaires qui ont été demandés. Il faut noter tous les éléments à parachever ou à corriger, par exemple, une porte mal ajustée, une égratignure dans la baignoire ou dans la douche, un luminaire manquant, etc. Si le ou les bénéficiaires et l'entrepreneur sont en désaccord à propos de la liste des travaux à parachever ou à corriger, ils doivent le mentionner dans la présente liste élaborée pour l'inspection. De plus, le ou les bénéficiaires peuvent ajouter des éléments à la liste de travaux à corriger ou à parachever dans les trois (3) jours suivant la réception, à condition qu'ils n'aient pas aménagé dans le bâtiment...

³ pièce B-12

⁴ Document no 7LE transmis par les bénéficiaires au Tribunal le 1 juin 2021

Finalement, lors de cette inspection, le ou les bénéficiaires et l'entrepreneur conviennent d'un délai qui ne devrait pas dépasser six (6) mois à partir de l'inspection pré-réception pour la réalisation de ces travaux de parachèvement ou de correction.

[21] La visite conjointe d'inspection pré-réception du bâtiment a lieu quelques jours plus tard, soit le 8 juillet 2019. Mme Leduc et M. Vachon font le tour de chaque pièce du bâtiment. Ils ont en main le formulaire *Liste d'éléments à inspecter* de la GCR (le formulaire d'inspection pré-réception) et Mme Leduc a un crayon pour inscrire des notes au besoin.

[22] Pendant la visite de l'intérieur, M. Boies et le père de Mme Bédard, M. Roch Bédard, sont dans le bâtiment; M. Boies est là pour répondre aux questions le cas échéant. M. Boies et M. Vachon sont ensuite le tour d'inspection de l'extérieur de la maison. La visite dure environ une heure⁵. Le formulaire de pré-inspection est complété, et signé par Mé Vachon et M. Boies (A-8).

Conclusion du Tribunal

[23] Préalablement à leur visite d'inspection conjointe pré-réception, les Bénéficiaires ont obtenu la confirmation de la GCR que l'inspection conjointe était obligatoire et la représentante de la GRC a expliqué aux Bénéficiaires l'importance de la visite pré-réception du bâtiment, ainsi que la démarche qu'il fallait suivre en spécifiant qu'il fallait noter sur le formulaire toute malfaçon apparente et travaux à parachever.

[24] Basé sur la preuve présentée, malgré le refus initial de l'Entrepreneur à y participer, la démarche suivie par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires lors de la visite de pré-inspection conjointe du bâtiment était adéquate et la durée était normale.

[25] Le Tribunal conclut que le formulaire d'inspection de pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 8 juillet 2019 (A-8) est valide.

Point 13 : Plancher comportant un dénivelé

[26] Mme Delage, T.P. et conciliateur de la GCR, décrit la situation comme suit dans la Décision no 1 (A-9):

Au cours du mois d'août 2019, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent que le plancher comporte des bosses et que la dénivellation entre le plancher de la salle de bain et le plancher de vinyle est trop importante.

⁵ Témoignage de Mme Leduc

Ils ajoutent aussi que l'entrepreneur aurait dû installer un panneau de resurfaçage sur le panneau d'OSB.

L'administrateur est d'avis que cette situation était visible dès la réception.

[27] Lors de son témoignage le 10 septembre 2021, Mme Delage dit que le plancher en vinyle est dans le même état que ce qu'elle avait vu lors de sa visite des lieux du 7 octobre 2020. Elle ajoute qu'à son avis, les défauts du plancher dont se plaignent les Bénéficiaires sont trop minimes pour être qualifiés de malfaçons.

[28] M. Vachon affirme que l'installation du plancher en vinyle n'est pas adéquate, car il y a des « gaps » entre des planches du revêtement en vinyle et des endroits où le plancher a des dénivelés (des « bosses »).

[29] M. Vachon ajoute que le sous-plancher a été imbibé d'eau environ un mois avant la réception du bâtiment lors d'une pluie importante et à cause de l'absence de protection adéquate dans les ouvertures des fenêtres. M. Vachon dépose en preuve des photos du sous-plancher qu'il a prises ce jour-là (B-1). Selon lui c'est la source des problèmes. Enfin, les « gaps » sont aussi causés par une mauvaise application de la colle.

[30] Sur le formulaire de dénonciation de la GCR complété par les Bénéficiaires le 15 juin 2020, M. Vachon indique qu'il a observé ces éléments en août 2019.

[31] Lors de la visite des lieux précédant l'audience, M. Vachon soulève également qu'il y a un dénivelé entre le plancher du salon et l'escalier qui mène vers l'entrée de la maison, en plus du dénivelé au seuil de la salle de bain dénoncé.

[32] Il demande au Tribunal ⁶:

D'accorder le remboursement d'un montant pour la réalisation des travaux au plancher estimé à 8 500,00 \$ ou faire procéder par le contracteur aux travaux suivants : réparation du plancher bosses dénivelées et craquement.

De faire procéder aux travaux correctifs concernant la différence de ¼ de pouce au seuil de la descente des marches vers l'entrée en descendant.

[33] Monsieur Philippe Deschamps est directeur régional des ventes de XL Flooring, fabricant/distributeur du revêtement de plancher en vinyle. Il a reçu une formation sur l'installation du produit étape par étape lorsqu'il s'est joint à la compagnie en 2018. Il admet ne pas être expert en sous-plancher.

⁶ Argumentation écrite révisée des Bénéficiaires remis au Tribunal le 10 septembre 2021

[34] M. Deschamps souligne que les planches de vinyle XL Flooring sont très malléables et épousent la forme du sous-plancher. Il présente trois (3) méthodes d'installations des planches de recouvrement XL Flooring. Il affirme que dans ce cas, la méthode appropriée est d'appliquer un adhésif (colle) sensible à la pression (PS) au périmètre des pièces, de laisser sécher l'adhésif puis d'appuyer les planches rectangulaires de vinyle directement sur le sous-plancher et de les placer serrées les unes contre les autres, la méthode « périmètre » des instructions d'installation de XL Flooring (E2.1). L'Entrepreneur a aussi appliqué de la colle sur le sous-plancher sous une des rangées de planches les plus longues dans le salon/salle à dîner, qui selon lui est une bonne pratique.

[35] Lors de sa visite de la maison au mois d'août 2021, M. Deschamps a constaté de la « séparation » entre des planches, qu'il manquait de colle à certains endroits et des planches surélevées au niveau des joints entre deux panneaux.

[36] M. Boies affirme que le produit XL Flooring n'est pas le recouvrement de plancher qu'il installe habituellement. C'est M. Vachon qui a demandé d'installer ce produit dans sa maison pour réduire le prix d'achat.

[37] M. Boies ajoute que le sous-plancher est construit de panneaux de copeaux de bois Durastrand embouvetés pointSix (E-1) normalement employés sous le recouvrement de plancher et que ce produit est résistant aux intempéries. Son menuisier a consulté les instructions d'installation de XL Flooring, et a regardé les vidéos d'installation du produit sur YouTube. Ce dernier a suivi toutes les instructions et consignes du fabricant/fournisseur.

[38] M. Lasalle, T.P., est directeur du service technique de l'APCHQ depuis 2013. Il affirme que les panneaux du sous-plancher Durastrand sont résistants à l'humidité. Il souligne que les instructions d'installation du produit XL Flooring précisent que le plancher peut être installé sur n'importe quelle surface sèche, dure et plate (E 2.1). Il note aussi aux instructions que le sous-plancher doit avoir une dénivellation inférieure à 1 /8 de pouce sur une distance 4 pieds. Lors de la visite des lieux, il n'a pas observé de dénivellation supérieure à 1/8 pouce sur 4 pieds du plancher en vinyle lors de la visite des lieux.

Analyse et discussion

1. Seuil de porte de la salle de bain et Finition du plancher avant la contre-marche de l'escalier.

[39] Pendant la visite des lieux précédant l'audience, le Tribunal a constaté que le seuil de porte de la salle de bain et la finition du plancher à l'extrémité du plancher avant la contre-marche de l'escalier vers l'entrée de la maison ne sont pas au même niveau que le plancher de vinyle; ils sont environ 1/4 de pouce plus haut.

[40] La preuve est à l'effet que ces deux éléments étaient tout aussi visibles lors de la visite conjointe de pré-réception.

[41] Le Règlement stipule que les points visibles à l'inspection de pré-réception doivent être inscrits sur le formulaire d'inspection conjoint. Sous le titre *IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie* de la Section II, l'article 17 dicte que :

Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier par l'administrateur...

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux.

Et sous le titre *I. Couverture de la garantie*, l'article 10 dicte que :

La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

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

...

Soulignement ajouté

[42] L'article 5. INSPECTION PRÉ-RÉCEPTION ET DÉCLARATION DE PRÉ-RÉCEPTION du plan de garantie GCR (A-2) constitué en vertu de Règlement présente ainsi la démarche que doit suivre tout bénéficiaire afin de pouvoir se prévaloir de la garantie :

5.1 Le Bâtiment visé par le présent Contrat de garantie doit faire l'objet d'une inspection pré-réception, c'est-à-dire d'une inspection avant la Réception du bâtiment.

5.2 Toute inspection pré-réception doit être effectuée conjointement par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire en utilisant la liste d'inspection pré-réception préétablie et fournie par l'Administrateur en fonction du type de

Bâtiment visé. Lors de cette inspection, le Bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

5.3 Lors de cette inspection, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur identifient les travaux à parachever et les vices et malfaçons apparentes qui sont à corriger. Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser six (6) mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

5.4 Le résultat de cette inspection pré-réception et l'entente pour la réalisation des travaux de parachèvement et de correction des vices et malfaçons apparentes, le cas échéant est consigné à la Déclaration de pré-réception, laquelle est signée par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire à la section déclaration de réception afin de valoir dénonciation aux fins des garanties prévues à l'article 8.2 et 9.1 du présent Contrat de garantie.

[43] Étant donné que ces éléments étaient visibles lors de l'inspection pré-réception, les Bénéficiaires devaient s'assurer de les consigner sur le formulaire de pré-réception de la GCR afin de pouvoir faire valoir dénonciation aux fins de la garantie.

[44] Cependant rien n'est noté à l'égard de ces éléments sur le formulaire de pré-réception signé par les l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 8 juillet 2019 (A-8).

[45] Pour ces motifs, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ces éléments est rejetée.

2. Le recouvrement de plancher XL Flooring

- Première question : Y-a-t-il malfaçon ?

[46] Mme Delage est d'avis que les défauts du plancher dont se plaignent les Bénéficiaires sont trop minimes pour être qualifiés de malfaçons.

[47] M. Vachon mentionne que le plancher a des « bosses », et qu'il y a des écarts entre les planches.

[48] Lors de la visite des lieux précédant l'audition, le Tribunal n'en a vu qu'une seule « bosse », soit dans la cuisine. Lorsqu'on la planche à cet endroit, on constate que les deux panneaux du sous-plancher ne sont pas parfaitement alignés; un est un peu plus haut que l'autre, ce qui explique le dénivelé abrupt à cet endroit. Ce défaut est très visible, car les planches de vinyle du produit XL Flooring sont très malléables et épousent la forme du sous-plancher.

[49] Dans le salon, on constate à quelques endroits les « gaps » mentionnés par M. Vachon; soit un espace d'environ 1/16 de pouce entre les faces courtes des planches juxtaposées.

[50] M. Deschamps nous montre également qu'à un endroit, soit où l'Entrepreneur a appliqué de la colle sous la rangée de planches de vinyle traversant le salon et la salle à diner, ce dernier n'a pas attendu que la colle sèche complètement avant de placer cette planche sur le sous-plancher. La soussignée constate toutefois qu'une fois la planche replacée, le plancher est à niveau et aucun défaut n'est perceptible.

[51] La visite des lieux a permis au Tribunal de constater les deux défauts suivants du plancher:

- Dans le salon, il y a un espace d'environ 1/16 de pouce entre certaines planches. Alors lors que les instructions d'installation précisent que toutes les planches doivent être installées bien serrées les unes contre les autres sans joint d'expansion (E-2.1).
- Dans la cuisine : nous observons une dénivellation abrupte qui traverse quelques planches, car la hauteur de deux panneaux juxtaposés (4 pieds sur 8 pieds) du sous-plancher n'est pas parfaitement alignée.

Les instructions d'installation XL Flooring précisent que les planches « peuvent être installées sur n'importe quelle surface sèche, dure et plate » (E2.1) . Mais à l'endroit de ce dénivelé, le sous-plancher n'est pas plat là où se rencontrent ces deux panneaux.

[52] Force m'est de constater que les instructions d'installation du produit et les règles de l'art ne sont pas respectées aux endroits où apparaissent ces défauts. Ces défauts diminuent la valeur esthétique du plancher. L'esthétique est une caractéristique importante de ce recouvrement de plancher. Le Tribunal est d'avis et qu'il y a présence de malfaçons à ces endroits spécifiques du plancher.

- Est-ce que le délai de dénonciation par les Bénéficiaires est raisonnable ?

[53] Mme Delage indique dans la Décision no 1 que cette situation était visible dès la réception, soit dès le 8 juillet 2019.

[54] Sur le formulaire de dénonciation de la GCR complété par les Bénéficiaires le 15 juin 2020, M. Vachon indique qu'il a observé ces éléments en août 2019.

[55] Les photos du sous-plancher prises par M. Vachon après la pluie montrent un sous-plancher couvert d'eau. Il témoigne qu'il en a avisé l'Entrepreneur et que les ouvriers sont allés sur les lieux pour balayer l'eau.

[56] Bien que ce modèle de panneaux de copeaux de bois soit « de qualité supérieure... et se démarque par une technologie de pointe..» (E-1 : fiche technique du produit) et qu'il soit résistant à l'humidité ⁷, dans ce cas, les panneaux étaient mouillés pour une période de temps.

[57] Considérant la preuve, le Tribunal en vient à la conclusion qu'il est plus probable que l'eau de pluie ait affecté le comportement de certaines planches et se soit manifesté seulement après la réception du bâtiment.

[58] Le Tribunal est d'avis que la date de découverte de ces défauts la plus probable est celle indiquée par M. Vachon sur le formulaire de dénonciation, soit en août 2019. Il s'agirait donc de malfaçons non apparents.

[59] Le Règlement stipule que les malfaçons non apparentes doivent être dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons. L'article 10. sous le titre *I. Couverture de la garantie* stipule que :

La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

3 - la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

...

Soulignement ajouté

[60] L'article 9. GARANTIE CONTRE LES MALFAÇONS du plan de garantie GCR (A-2) constitué en vertu de Règlement explique ainsi la démarche que doit suivre tout bénéficiaire afin de pouvoir se prévaloir de la garantie :

9.3 Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales à réparer les malfaçons existantes et non apparentes qui affectent le Bâtiment au moment de la Réception du bâtiment et découvertes dans la première année suivant la Réception du bâtiment à la condition que telles malfaçons soient dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte

[61] Or, les Bénéficiaires ont dénoncé ce point découvert en août 2019, à l'Entrepreneur et à l'administrateur le 15 juin 2020, soit 10 mois plus tard.

⁷ Témoignage de M. Lasalle

[62] Aucune justification valable n'a été présentée au Tribunal pour justifier ce délai.

[63] Pour ces raisons, le Tribunal ne pourra donner droit à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ce point, n'ayant pas été dénoncé dans un délai raisonnable tel que le prévoit le Règlement.

[64] Il est important de souligner que la présente décision n'a toutefois pas pour effet de restreindre les droits des Bénéficiaires contre l'Entrepreneur et qu'ils pourraient faire valoir à ce sujet devant un tribunal de droit commun.

Point 14 : Cadrage de porte endommagé

[65] Au cours de l'audience d'arbitrage, M. Vachon avise le Tribunal que les Bénéficiaires se désistent quant à leur réclamation concernant le point 14 Cadrage de porte endommagé. Leur désistement est dûment noté.

Point 15 : Pourtour des fenêtres arrière blanc

[66] La conciliatrice de la GCR décrit la situation comme suit dans la Décision no 1 (A-9):

Au cours du mois d'août 2019, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent que les fenêtres sur le mur arrière comportent des pourtours blancs en lieu et place de pourtours noirs comme les autres fenêtres du bâtiment.

L'entrepreneur explique qu'il est d'usage de ne pas installer de pourtour de couleur sur les fenêtres arrière.

L'administrateur est d'avis que cette situation était visible dès la réception.

[67] Les fenêtres à l'arrière sont blanches sauf celles sur les sections plus étroites de la maison, qui sont noires, et les portes extérieures et toutes les autres fenêtres sont noires.

[68] Les Bénéficiaires indiquent sur le formulaire GCR de dénonciation à l'Entrepreneur qui porte une date d'envoi le 15 juin 2020, qu'ils ont observé la différence de couleur des fenêtres arrière du bâtiment pour la première fois en juillet 2019 (A-3).

[69] Lors de son témoignage, M. Vachon affirme qu'il a signalé cet élément à l'Entrepreneur avant même la visite de pré-réception du bâtiment tenu le 8 juillet 2019, et qu'il était en attente de la solution qu'apporterait l'entrepreneur au moment où a eu la visite de pré-réception.

[70] M. Boies affirme que plusieurs entrepreneurs mettent des fenêtres blanches à l'arrière afin de « rentrer dans le prix » et c'est ce qu'il a fait dans le cas présent.

[71] Le formulaire de pré-réception du bâtiment signé par M. Vachon et M. Boies, indique que tous les éléments du point 5. *Portes et fenêtres* ont été vérifiées. Aucune note n'est ajoutée.

[72] Contre-interrogé par Me Nantel pour savoir s'il avait demandé à l'Entrepreneur d'inscrire une note au sujet de ce point sur le formulaire de pré-réception du bâtiment, M. Vachon répond qu'ils étaient alors en négociation avec l'Entrepreneur sur différents points, il avait pris pour acquis que ces points seraient réglés à sa satisfaction et il ne l'a donc pas demandé.

[73] Les Bénéficiaires n'ont pas signalé le point lors de l'inspection de pré-réception alors qu'il était visible à cette date. Ils ne l'ont dénoncé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur que le 20 juin 2020, soit 11 mois plus tard.

[74] Le motif invoqué par les Bénéficiaires, à l'effet que plusieurs points étaient en négociations entre lui et l'Entrepreneur à l'époque, ne peut justifier une prolongation du délai prescrit au Règlement.

[75] Pour ces motifs, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires concernant le point 15 est rejetée.

Point 17 : Fils de la pompe apparents

[76] Au cours de l'audience d'arbitrage, M. Vachon avise le Tribunal que les Bénéficiaires se désistent quant à leur réclamation concernant le point 17 Fils de la pompe apparents. Leur désistement est dûment noté.

Point 18 : Carrelage céramique de la salle de bain endommagé

[77] La conciliatrice de la GCR décrit la situation comme suit dans la Décision no 1 (A-9):

Au cours du mois de juillet 2019, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent que le carrelage céramique de la salle de bain est endommagée près de la douche.

L'administrateur est d'avis que cette situation était visible dès la réception.

[78] M. Vachon affirme qu'il a pris connaissance de cette fissure pour la première fois lorsqu'il a lavé le plancher de la salle de bain.

[79] L'Entrepreneur dit qu'en à lui ne pas avoir été avisé du problème avant la réception du formulaire de GCR de dénonciation envoyée par les Bénéficiaires du 15 juin 2020 .

[80] La soussignée a constaté lors de la visite des lieux qu'une tuile de plancher proche de la douche de la salle de bain est fissurée.

[81] Il est donc impossible de vérifier si elle était présente au moment de la réception du bâtiment ou non, ou si elle résulte d'une action des Bénéficiaires.

[82] La visite de pré-réception de la GCR vise à protéger les Bénéficiaires. Il est important de prendre note de toutes les malfaçons visibles sur le formulaire de pré-réception afin de pouvoir faire appel à la garantie en cas de besoin.

[83] Les Bénéficiaires ont attendu jusqu'au 15 juin 2020 pour dénoncer ce point à l'Entrepreneur et à l'Administration alors qu'ils l'avaient constaté en juillet 2019, onze (11) mois plus tôt, et ce sans justification valable expliquant ce délai.

[84] Pour ces motifs, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard du point 18 est rejetée.

Point 22 : Seuil de l'entrée froid

[85] Les conditions climatiques prévalant lors de l'inspection de la conciliatrice le 7 octobre 2020 en lien avec la Décision no 1 (A-9) ne lui permettaient pas de constater les situations dénoncées par les Bénéficiaires. Elle effectue alors une seconde visite le 21 janvier 2021 et relève les deux éléments mentionnés dans la Décision de l'Administrateur du 3 mars 2021 (la Décision no. 2).

Premier élément: Emplacement du thermostat

[86] Lors de la visite, les Bénéficiaires croyaient qu'il manquait un thermostat à l'entrée. Mais il s'est avéré plus tard que ce thermostat était présent. À la visite des lieux précédant l'audition les Parties ont confirmé à la soussignée que cet élément est clos.

Second élément : Isolation de la solive de rive

[87] Le second élément concerne l'absence d'isolation adéquate de la fondation au niveau de la solive de rive au sous-sol.

[88] Dans la Décision no 2, l'Administrateur présente que l'Entrepreneur a isolé la solive de rive à l'aide de laine minérale, mais en laissant le haut de la fondation à découvert. Ce manquement crée un pont thermique au-dessus de la fondation sur le périmètre du bâtiment qui doit être corrigé.

[89] Mme Delage conclut que la visite des lieux du 21 janvier 2021 lui a permis de constater que le point 22 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement, et l'analyse du dossier lui a permis de constater que cette malfaçon a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement. L'Administrateur accueille la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur de régler le point 22 dans les soixante (60) jours de la réception de la Décision no 2.

[90] Comme l'Entrepreneur s'apprêtait à retourner sur les lieux pour corriger le problème, les Bénéficiaires se sont opposés à la méthode corrective de l'Entrepreneur et ne leur ont permis d'accéder à leur sous-sol pour faire les travaux.

[91] La conciliatrice intervient. Ainsi, dans son courriel du 8 mars 2021 aux parties, elle écrit à ce sujet ⁸ :

Quant au problème relié à l'isolation, le haut de la fondation n'est pas isolé comme sur les plans. Je comprends qu'il n'y a pas d'obligation à isoler avec de l'Uréthane, mais l'isolant doit couvrir complètement la fondation telle que montré sur le plan. Je joins un croquis de la situation actuelle et le plan.

Cette situation explique les températures anormales relevées au niveau du palier.

[92] M. Vachon demandait que l'isolation de la solive de rive de son sous-sol soit effectuée avec de l'uréthane comme indiqué sur le plan (page 8 de B-11).

[93] Ce plan montre les détails du périmètre d'un sous-sol « fini », alors que, à la demande des Bénéficiaires, les travaux de finition du sous-sol ont été exclus du contrat de construction intervenu entre ces derniers et l'Entrepreneur.

[94] Lors de la visite des lieux précédant l'audience, le Tribunal a constaté que le sous-sol n'était pas « fini », à l'exception des travaux de construction de la salle de bain et la finition de la pièce à droite de l'escalier, réalisés par M. Vachon après avoir pris de possession du bâtiment.

[95] Lors de son témoignage, M. Lasalle explique les exigences des codes et normes en isolation et étanchéisation des solives de rive. Il souligne le point 4) de la sous-section 11.2.3,1 *Ponts thermiques des murs* du Code de construction du Québec (« **le Code** ») qui dicte :

⁸ Information complémentaire fournie par l'entrepreneur le 10 août 2021 : Courriel du 8 mars 2021 de Anne Delage à l'entrepreneur, et les bénéficiaires en cc.

Sous réserve du paragraphe 5), la solive de rive doit être isolée de manière à posséder une valeur de résistance thermique totale équivalente à celle exigée pour un mur au-dessus du niveau du sol autre d'un mur de fondation.

[96] Il affirme en outre que le Code ne prescrit pas de méthode spécifique pour l'isolation des ceintures de rives de planchers. La laine minérale et l'uréthane conviennent tous deux. Toutefois dans le cas présent, l'uréthane n'est pas conseillé, car il s'agit d'un matériau inflammable et le sous-sol n'est pas « fini ». Par conséquent l'uréthane ne sera pas protégé par une couverture de gypse ou autres matériaux isolants, et peut alors rapidement propager un feu.

Entente intervenue entre les parties

[97] À la suite des témoignages de part et d'autre, M. Vachon a donné son accord à ce que l'Entrepreneur procède aux travaux correctifs d'isolation de la solive de rives selon les termes suivants que l'Entrepreneur s'est engagé à suivre :

- L'Entrepreneur mettra de la laine minérale au pourtour du mur du sous-sol au-dessus du mur de béton pour empêcher le pont thermique et réinstallera un nouveau polythène sur la fondation du solage, à l'exclusion des sections du mur déjà fermées tel la chambre et la salle de bain, car les travaux ont été corrigés par les Bénéficiaires; et
- l'Entrepreneur effectuera ces travaux prochainement selon l'horaire des présences de M. Vachon à sa résidence, soit dans la période du 13 et le 16 septembre, ou dans la période du 5 octobre au 17 octobre 2021.

Les frais d'arbitrage

[98] Conformément aux articles 116 et 123 du Règlement, les honoraires et débours de l'arbitre afférents à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sont à la seule charge de l'Administrateur.

[99] Les frais encourus par les parties sont à leur seule charge.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement des Bénéficiaires des points 14 et 17 de leur demande d'arbitrage.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant aux points 13, 15, 18.

REJETTE la demande des Bénéficiaires quant aux points 13,15 et 18.

Quant au point 22 accueilli par l'Administrateur :

- **PREND NOTE** de l'entente convenue entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires à ce que l'Entrepreneur procède aux travaux correctifs selon les termes et délais convenus par eux indiqués au paragraphe 97 de la présente décision.

ORDONNE que les frais d'arbitrage du présent arbitrage soient payés par l'Administrateur.

À Montréal, le 10 octobre 2021

!



Rosanna Eugeni
Arbitre