

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

CCAC : S19-071201-NP

GCR : 1160-174

ENTRE :

JEAN-CHARLES FRANCOEUR,

Bénéficiaire

c.

9278-4024 QUÉBEC INC.,

Entrepreneur

et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

Administrateur

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(RLRQ, Chapitre B-1.1, r.8)**

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 8 NOVEMBRE 2019

**YVES FOURNIER ARBITRE
DÉCISION**

[1] Un contrat d'entreprise (A-1) fut signé entre le bénéficiaire et l'entrepreneur le 18 avril 2015 et le contrat de garantie (A-3) le fut en date du 19 mai 2015. Dans sa décision du 11 juin 2019 le conciliateur, Martin Bérubé, fixait la réception du bâtiment et la réception de la dénonciation au 2 décembre 2018. Quant à la réception de la réclamation par GCR, elle le fut en date du 30 janvier 2019.

[2] Le délai entre la fin des travaux et la date de la réception du bâtiment s'explique par le fait que l'entrepreneur a omis et/ou négligé de respecter les articles 8 et 17 du *Règlement* ⁽¹⁾. L'immeuble en cause est situé au 3932, route Fossambault, à Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier.

POINTS EN LITIGE

[3] De la décision du 11 janvier 2019 de l'administrateur, seuls les points suivants demeurent en litige : la peinture et plâtre (point 17), le revêtement de toiture (point 24), l'alignement de la maçonnerie (point 25), la fissure à la dalle de béton (point 29), le joint de carrelage céramique (point 30), le terrassement devant l'escalier avant (point 31) et le craquement et vibration du plancher de salon et de la chambre des maîtres à l'étage lequel sujet n'a pas été traité par le conciliateur.

A- PEINTURE ET PLÂTRAGE (#17)

[4] Les parties et l'arbitre ont visité la propriété en cause avant et après l'audience du 16 octobre 2019. L'administrateur avait conclu que l'entrepreneur devait effectuer des travaux de peinture et de plâtre « *aux endroits requis* », tout en minimisant les différences de teinte et texture inévitables avec l'adjacent. Le conciliateur a maintenu sa position lors de son témoignage quant à la qualité de peinture ajoutant qu'on doit s'attendre à un certain niveau et celui-ci aurait été atteint par l'entrepreneur « *même si les taches ne partent pas* ».

[5] Monsieur Bérubé a souligné que la peinture en place fut posée il y a quatre (4) ans. Relativement au nombre de couches que l'entrepreneur doit mettre sur les murs, il indique :

Normalement on parle de trois (3) couches. Une couche de fond et deux couches de finition.

[6] La peinture appliquée dans toutes les pièces de la maison, tant à l'étage, au rez-de-chaussée ou au sous-sol, semble de toute évidence, pour l'arbitre du moins, du type apprêt ou mat. Le conciliateur n'a pas livré de réponse à l'arbitre lorsque ce dernier lui demanda quel type de fini il retrouvait dans les nouvelles constructions qu'il devait visiter pour des fins de conciliation.

[7] Madame Emmanuelle Bégin tout comme son conjoint ne sont nullement satisfaits de la peinture posée et de la décision du conciliateur. Pour eux le fait de reprendre ici et là la peinture laissera une démarcation au pourtour des endroits ciblés. Qui plus est, la peinture qui fut appliquée n'est pas lavable. Elle procéda à cet exercice "de nettoyage de taches" en présence des parties et de l'arbitre particulièrement lors de la visite suivant immédiatement l'audience.

[8] Quant à l'entrepreneur, il fait valoir qu'il mixa deux types de peinture de Benjamin Moore, à savoir celle ayant un fini mat et une autre ayant un fini semi-lustré et n'appliqua qu'une seule fois ce mélange au fusil partout dans la maison.

DÉCISION QUANT À LA PEINTURE ET LE PLÂTRAGE

[9] Le Tribunal constate que la problématique du plâtrage n'est pas contestée tout comme le fait des « *bosses et vagues très apparentes* » au niveau des plafonds des trois (3) étages. L'entrepreneur devra donc corriger cette situation.

[10] Pour l'arbitre, il est indéniable que la peinture en place n'est pas lavable et n'a pas un fini approprié pour l'intérieur d'une maison.

[11] Le fait que la peinture réponde de l'âge du bâtiment, i.e. quatre (4) ans, n'est pas un argument dont peuvent se prévaloir l'entrepreneur ou l'administrateur. Le fait que ce dernier a fixé la réception du bâtiment au 2 décembre 2018 fait en sorte que l'on doit considérer que la peinture fut appliquée peu de temps avant cette date. C'est l'essence même de l'article 19.1 du *Règlement* qui stipule :

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune

incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

[12] Comme l'a reconnu monsieur Martin Bérubé lors de son témoignage, la norme en matière de peinture est d'apposer une couche d'apprêt et deux (2) couches de fini. Effectivement, il est reconnu que l'apprêt augmentera l'adhérence de la peinture sur la surface et diminuera son pouvoir d'absorption tout en empêchant les applications de fini de s'écailler. Ajouter deux couches de fini permettra d'obtenir une couleur et une finition unies. Faut-il ajouter l'effet de durabilité et celui de rejoindre adéquatement le lustre recherché.

[13] Mélanger deux types de peinture est inacceptable parce que les particularités de deux types de peinture ne peuvent normalement bien se marier. On crée alors une « peinture » avec un lustre « inexistant ». Au surplus, il sera impossible dans le futur de reproduire exactement la même « peinture ». Il faudra forcément repeindre au complet les surfaces affectées.

[14] Au contrat il est prévu que l'entrepreneur fournira « *la peinture* ». Cela ne permet pas à l'entrepreneur de se limiter à une couche de peinture qui de plus n'est pas lavable. L'entrepreneur se doit de s'exécuter selon les règles de l'art en pareille matière ⁽²⁾.

[15] Me Johanne Despaties écrit dans la sentence *Michael Nuter et Lisa Rae c. Construction Réal Landry Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* : ⁽³⁾

[...] l'article 2099 du Code civil du Québec reconnaît [...] à l'entrepreneur le libre choix des moyens d'exécution de son contrat [...]

Ce droit comporte en corollaire un certain nombre d'obligations dont, à l'article 2100 du Code civil du Québec, celle pour l'entrepreneur d'agir, au mieux des intérêts de son client, avec diligence et aussi, celle familière ici, de se conformer aux usages et règles de leur art.

Cette liberté, cette latitude, tiennent à la reconnaissance par le législateur de l'expertise de certains dans le domaine de la construction. Pratiquement, cette reconnaissance a comme contrepartie chez l'entrepreneur une obligation dite de résultat à l'égard de son client, i.e. l'obligation de livrer une chose normalement attendue et qui soit conforme.

(Je souligne)

[16] Le Tribunal doit reconnaître que le bénéficiaire a fourni le niveau de preuve exigé en pareille matière. À l'article 2803 du *Code Civil du Québec*, le législateur indique :

2803 – Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

[17] Et à l'article 2804 du *Code Civil du Québec*, la preuve prépondérante est ainsi articulée :

2804- 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.

[18] L'entrepreneur devra donc appliquer une couche d'apprêt et deux couches de fini au choix du bénéficiaire pour tous les murs de la maison à l'exception des cadrages de porte et des plinthes. De plus, il devra apposer une couche de fini pour les plafonds qui n'ont pas déjà fait l'objet d'une décision de l'administrateur pour certains d'entre eux.

B- REVÊTEMENT DE TOITURE (#24)

[19] Le bénéficiaire a repris sommairement l'argumentation avancée lors de la rencontre initiale du 3 avril 2018 avec le conciliateur. Il est reproché que le bardeau s'est décollé sur le toit de l'entrée indépendante et à quelques endroits sur la toiture. Deux photos illustrent le bardeau de la toiture de la descente d'escalier menant au sous-sol (A-12, p. 34).

[20] Le soussigné, je le rappelle, a visité l'immeuble en deux temps, soit avant et après l'audience. Cette situation proposée en arbitrage n'atteint pas le niveau d'une malfaçon. Le constat visuel est sans équivoque.

[21] L'arbitre Albert Zoltowski écrit dans l'affaire *Sotramont Bois-Franc Inc. c. Mai Inch Duong et Simon Azoulai* et *GCR* ⁽⁴⁾ :

90. Ce tribunal retient comme une définition de malfaçon ce que le juge Tôth écrit au paragraphe 85 de sa décision : une non-conformité au contrat, aux plans ou aux devis ou une non-conformité aux règles de l'art ou aux normes de la construction.

[22] La malfaçon peut se définir également comme l'absence d'une qualité dont l'entrepreneur avait promis l'existence, tels les matériaux mentionnés dans le descriptif de construction qui sont rattachés à des qualités spécifiques et celles qui n'ont pas été promises par l'entrepreneur, mais sur lesquelles le bénéficiaire pouvait compter selon les règles de la bonne foi, compte tenu que l'entrepreneur doit s'exécuter avec un produit neuf tout en respectant notamment les règles de l'art.

[23] Il faudrait retenir que les qualités généralement attendues peuvent porter sur les matériaux utilisés d'une part et sur les propriétés nécessaires ou usuelles pour l'usage convenu de ce matériau d'autre part.

DÉCISION QUANT AU REVÊTEMENT DE TOITURE

[24] En l'espèce, le décollement est à peine perceptible et n'entre pas dans la définition d'une malfaçon d'autant qu'aucune problématique de quelque nature que ce soit n'est apparue, ou s'est manifestée même très légèrement, ou laissant croire qu'elle pourrait se manifester. Dès lors, la preuve sur ce point n'a pas atteint, ni même s'est approchée du niveau requis, soit une preuve prépondérante.

C- ALIGNEMENT DE MACONNERIE (#25)

[25] L'administrateur a rejeté ce point qui cible l'alignement de la maçonnerie de la façade avant, tel qu'il fut mentionné dans la correspondance du bénéficiaire du 2 décembre 2018. On peut lire :

Le mur de brique blanche sur la façade de la maison, quelques briques dans le bas ont été installées renforcées d'un côté ce qui crée un mur gondolé qui se voit le soir.

[26] Le conciliateur affirme qu'il n'a relevé aucune problématique, ni aucune malfaçon en lien avec l'alignement de la maçonnerie de la façade avant.

[27] Lors de l'audience, madame Emmanuelle Bégin et monsieur Jean-Charles Francoeur ont présenté des photographes démontrant que la façade de la propriété lorsque les faisceaux lumineux des lumières installées dans la corniche supérieure sont en fonction font voir un dénivellement des briques sur la demi-portion inférieure du mur.

[28] Monsieur Martin Bérubé avance qu'il faut accorder un certain degré de tolérance en pareille matière. Il dira également qu'il « *n'embarque pas dans le débat du 6 mètres de distance* ». Pour lui, il s'agit d'une condition particulière qui découle de l'éclairage de nuit, le conciliateur devient plus explicite lorsqu'il fait valoir sa position :

Il n'y a pas de normes parce qu'on fait appel à un mur non armé. Donc il n'y a pas d'application au niveau de la norme. Je ne vois pas de désordre. C'est surtout esthétique. Pour moi c'est acceptable. On regarde donc un angle particulier. On accentue la problématique. »

[29] Ce partie du témoignage démontre à mon avis qu'il reconnaît qu'une partie du mur de façade montre un dénivellement sur une partie du moins et qu'il existe une « *problématique* ».

[30] L'entrepreneur, monsieur Michel Marchand, indique d'entrée de jeu, que dans le jour « *il ne voit pas grand-chose* », voulant ainsi exprimer que la situation dénoncée se veut mineure en plein jour. En contrepartie, cela confirme dans un même temps qu'il en est autrement en soirée et dans la nuit lorsque les lumières sont allumées.

[31] Questionné par le Tribunal quant à ce dénivellement très visible durant cette dernière période, monsieur Marchand s'exprime ainsi :

Ce que je veux dire, c'est d'appeler le briqueteur et qu'il refasse le mur. Je peux pas vous dire autre chose. Je suis par briqueteur. S'il a mal fait sa job, il va recommencer, il va le refaire.

DÉCISION QUANT À L'ENLIGNEMENT DE LA MACONNERIE

[32] La réalité des dernières décennies quant aux nouvelles constructions résidentielles montre une intégration de plus en plus répandue des projecteurs

sur ces nouveaux bâtiments tant commerciaux que résidentiels. Plusieurs propriétaires incorporent un système d'éclairage des murs extérieurs de leur résidence en vue de donner plus d'éclat, plus de visibilité et de nitescence. Mettre en valeur sa propriété se veut un autre aspect pour ces derniers.

[33] Faudrait-il conclure que l'utilisation de jets de lumière ou de faisceaux lumineux empêcherait un bénéficiaire de prétendre qu'il y a malfaçon, alors qu'en pareille situation le constat d'une malfaçon n'est pas contestable et même reconnue explicitement, en l'espèce, par l'entrepreneur?

[34] Le Tribunal y répond en citant une décision, pour laquelle il ne peut qu'adhérer, de l'arbitre, Me Karine Poulin, ⁽⁵⁾

(10) ... Sur les lieux, les bénéficiaires attirent notre attention sur la décoloration de la brique même que sur la perte de texture par rapport à la brique d'origine. De plus, ils pointent des lignes horizontales à plusieurs endroits sur la brique. Enfin, les bénéficiaires montrent au Tribunal la différence de coloration entre les briques grises d'origine et celles qui sont présentes au moment de l'audience.

...

[89] Ce que l'Entrepreneur demande, c'est de forcer les Bénéficiaires à recevoir un produit autre que ce qu'ils ont acheté. Or, en vertu de l'article 1561 C.c.Q., les Bénéficiaires ne peuvent être contraints de recevoir autre chose que ce qui leur est dû.

...

[94] Le procureur de l'Administrateur soutient que le problème dénoncé relève de l'esthétisme uniquement et qu'en conséquence, il est exclu du Règlement. Il ajoute que la performance des briques n'est pas en cause et qu'il serait inapproprié d'ordonner la réfection complète d'un mur sain pour une question d'esthétique. À l'appui de ses prétentions, il dépose plusieurs décisions.

[95] Avec égards, le Tribunal est en désaccord avec cette position. D'une part, la décision du tribunal est à l'effet que l'Entrepreneur a manqué à son obligation contractuelle, ce qui en soit, règle la question. D'autre part, même si le Tribunal avait déclaré que l'ouvrage est atteint d'une malfaçon, les faits du présent dossier diffère de ceux rapportés dans les décisions déposées en ce

qu'aucun correctif adéquat permettant de remédier complètement à la situation n'a été proposé en l'espèce.

[96] Pour sa part, Me Jean Doyle, arbitre, conclut que « le Règlement ne prévoit donc pas que la mise en œuvre de la garantie contre une malfaçon soit subordonnée à la présence de conséquences matérielles observées.[9] » Ainsi, il importe peu qu'il n'y ait aucune conséquence matérielle. Que les briques soient aussi durables ou non n'est pas un critère. Il est clair qu'ici, c'est le prix et l'ampleur des travaux qui est en cause. Quoi qu'il en soit, cela n'appartient pas aux Bénéficiaires.

[97] Le Tribunal rappelle que le Règlement est d'ordre public et qu'il a été adopté dans un objectif de protection du consommateur. Il doit donc s'interpréter en faveur des Bénéficiaires.

[98] Par ailleurs, si certains décideurs ont pu considérer comme étant exclu du Règlement le préjudice esthétique, le présent Tribunal d'arbitrage n'est pas de cet avis. Le fait que le préjudice soit uniquement ou principalement esthétique aura certainement un impact sur la décision qui sera rendue quant au remède approprié. L'équité pourra alors entrer en jeu quant à savoir si le remplacement doit être ordonné ou si, au contraire une solution alternative acceptable peut remédier à la situation. Cependant, il faut d'abord qualifier la situation avant de penser au remède approprié.

(Je souligne)

[35] Le propriétaire d'une résidence ne profite pas de celle-ci uniquement le jour. Les autres moments d'une journée sont à considérer. Il ne faudrait pas rétorquer que celui-ci devrait fermer les lumières extérieures, cela ne conviendrait pas à ce qui fut vendu au bénéficiaire par l'entrepreneur et ce, incluant le système d'éclairage extérieur. Je souligne que dès la fin octobre et ce, jusqu'au mois de mars, la noirceur apparaît graduellement dès 16h00.

[36] D'autres décisions ⁽⁶⁾ versent dans le sens de celles rendues par Me Karine Poulin. Parmi celles-ci, l'obligation de résultat pour l'entrepreneur fut rappelée sous divers angles notamment « *l'obligation de livrer une chose attendue et qui soit conforme* » ⁽⁷⁾

[37] Le Tribunal, tout en considérant l'état du droit, de la jurisprudence et de l'aveu même de l'entrepreneur, se doit de donner raison au bénéficiaire.

LE CORRECTIF

[38] L'administrateur et/ou l'entrepreneur n'ont présenté aucune avenue dans l'hypothèse où le Tribunal accueillerait la demande d'arbitrage du bénéficiaire. L'entrepreneur a admis que le briqueteur devait refaire le mur. Il est reconnu que le Tribunal peut dans certains cas indiquer dans sa décision les travaux à être exécutés par l'entrepreneur (5a).

[39] Pourrait-on exiger la démolition d'une partie seulement du parement de briques? Il est indéniable d'avancer qu'il y aurait une démarcation tant au niveau des joints de mortier qu'au niveau de la brique.

[40] Dans la décision *Les Entreprises Réjean Goyette Inc. c. Patricia Sayasen et Eric Mondou et GCR* ⁽⁸⁾, le soussigné écrivait :

[159] Le Tribunal ne détermine pas le correctif en fonction du coût et d'autre part il se doit d'écarter toute solution qui présente des aléas.

[160] Le dommage résultant d'une malfaçon n'est pas nécessairement inférieur, ou égal au prix de l'ouvrage et peut parfois atteindre des sommes plus élevées. Ce qui importe, c'est que la réalisation des réparations soit conforme aux règles de l'art et des lois et qu'elles puissent permettre de remédier complètement et définitivement à la situation.

[41] Dans les circonstances propres au dossier sous étude, compte tenu de la preuve soumise, le Tribunal ordonne la démolition du mur de façade en briques et ordonne sa complète réfection avec les matériaux prévus au contrat initial.

D- FISSURATIONS (# 29)

[42] Le bénéficiaire soumet :

« Il y a une fente dans le ciment du sous-sol au bas des marches de l'entrée indépendante, sur la dalle de garage, sur la fondation à l'extérieur en dessous des trappes derrière

l'entrée indépendante et à côté de la porte arrière du garage. »

[43] Il craint notamment que ces fissures prennent de l'ampleur. Il ajoute qu'il est anormal qu'il y ait autant de fissures.

[44] L'entrepreneur et l'administrateur font valoir que les fissurations découlent d'un comportement normal et que cette situation se retrouve dans toutes les maisons neuves par l'effet du séchage. Ces fissures sont qualifiées de fissures de retrait ou fissures capillaires.

[45] Pour la fissuration dans le garage le conciliateur note qu'un câblage est enfoui sous la dalle et que par l'effet du temps il y eu un tassement. Ce dernier stagne depuis plusieurs années et ce, malgré une utilisation fréquente du garage. Aucun signe ne laisse croire à une possible aggravation.

[46] Pour l'arrière du bâtiment, les fissures se manifestent au point le plus faible et ce, à cause de la charge sur la fondation. La répercussion se manifeste au niveau de l'ouverture, ce qui demeure dans la normalité.

DÉCISION QUANT AUX FISSURATIONS

[47] Pour l'arbitre, les ouvertures constatées sont minimales et ne peuvent être considérées comme des malfaçons. Les arguments et les justifications apportés tant par l'entrepreneur que l'administrateur sont endossés par l'arbitre. Il ne peut s'agir en l'espèce d'une malfaçon.

E- JOINTS DE CARRELAGE DE CÉRAMIQUE (#30)

[48] La présence de fissures aux joints de carrelage en céramique de la cuisine, de la salle de bain à l'étage de même qu'au vestibule d'entrée du rez-de-chaussée fut dénoncée dans la lettre du 2 décembre 2018 (A-7).

[49] Il est reconnu que dans le présent dossier l'installation du carrelage céramique était de la responsabilité du bénéficiaire. Effectivement, au contrat d'entreprise, la céramique n'est pas incluse et l'achat et la pose sont à la charge

du bénéficiaire. L'individu qui posa la céramique n'était pas présent à l'audience. Il aurait probablement été d'une certaine utilité pour le bénéficiaire.

[50] La preuve a révélé que les tuiles n'ont jamais cassé, elles ont simplement décollé. Monsieur Francoeur a reconnu que la problématique en était une d'adhérence. Pour qu'il y ait décollage c'est forcément parce que les céramiques ont mal adhéré. Il ne peut s'agir d'une problématique de structure.

[51] Prétendre que les vis servant à retenir et à fixer le contre-plaqué étaient trop espacées, n'est pas nécessairement un argument en soi.

[52] Madame Bégin soutient que parfois les vis ont été apposées à 9 ou 10 pouces d'intervalle. Ce constat n'est pas contemporain à la pose de la céramique.

[53] Le Tribunal est d'avis que si l'espace entre chaque vis était insuffisante, le poseur de céramique retenu par le bénéficiaire aurait dû le dénoncer sur le champ à ce dernier ou corriger lui-même la situation. Ce qui semble ne pas avoir été fait.

[54] Comme l'explique tant le conciliateur que l'entrepreneur, s'agissant d'un problème d'adhérence, deux choses sont en cause, la composition du coulis et le moment où la céramique est apposée. Un coulis préparé selon les règles de l'art, tout comme la pose elle-même, ne débouchent pas sur une céramique qui n'adhère plus.

DÉCISION QUANT AUX JOINTS DE CARRELAGE DE CÉRAMIQUE

[55] Le Tribunal souscrit aux arguments de l'administrateur et de l'entrepreneur. Le fardeau de preuve reposait sur les épaules du bénéficiaire. Ce dernier n'a pas offert une preuve prépondérante. Ce point doit être rejeté.

F- TERRASSEMENT DEVANT L'ESCALIER AVANT (#31)

[56] Les bénéficiaires ont dénoncé la présence de résidus de béton sur le terrassement devant l'escalier avant de la résidence, et ce, tel que mentionné dans leur correspondance du 2 décembre 2018, à savoir :

- *Gros résidu de béton figé au sol en bas des escaliers avant de la maison.*

[57] La visite des lieux a permis au Tribunal de constater qu'il s'agit d'un ouvrage qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal.

[58] Or, le paragraphe 9 de l'article 12 du *Règlement* sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances :

« 12. Sont exclus de la garantie les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain; »

DÉCISION QUANT AU TERRASSEMENT DEVANT L'ESCALIER AVANT

[59] Dans les circonstances, l'arbitre doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 31 au même motif que le conciliateur.

G- CRAQUEMENT DE PLANCHERS

[60] Le bénéficiaire avait dénoncé à l'entrepreneur le 2 décembre 2018 et à l'administrateur le 30 janvier 2019 plusieurs points dont ceux qui font l'objet de la présente décision. Parmi ceux-ci, il fut mentionné :

Le plancher du salon et de la chambre des maîtres grinche et craque anormalement lorsqu'on marche.

[61] Ce point aurait été mentionné à nouveau au conciliateur lors de sa visite. Toutefois il n'a pas fait l'objet d'une décision de l'administrateur.

[62] Conséquemment l'arbitre retourne le dossier à l'administrateur afin qu'il dispose de ce point dans les meilleurs délais. La partie qui ne serait pas satisfaite de la décision à être rendue conserve son droit de requérir un arbitrage.

POUR LES MOTIFS QUI PRÉCÈDENT, LE TRIBUNAL :

- ACCUEILLE** en partie les points soumis en arbitrage;
- REJETTE** la demande d'arbitrage du bénéficiaire quant aux points suivants, à savoir : le revêtement de la toiture (#24), les fissurations (#29), le joint de carrelage céramique (#30) et le terrassement devant l'escalier avant (#31);
- ORDONNE** à l'entrepreneur de corriger le plâtrage et les bosses au plafond des trois (3) étages, au plus tard le 1^{er} décembre 2019;
- ORDONNE** à l'entrepreneur d'appliquer une couche d'apprêt et deux couches de fini au choix du bénéficiaire pour tous les murs de la maison à l'exception des cadrages de porte et des plinthes. De plus, il devra apposer une couche de fini pour les plafonds qui n'ont pas déjà fait l'objet d'une décision de l'administrateur pour certains d'entre eux. L'exécution quant à la peinture devra se terminer avant le 21 décembre 2019;
- ORDONNE** la démolition du mur de façade en briques par l'entrepreneur et ordonne sa complète réfection avec les matériaux prévus au contrat initial. L'entrepreneur devra exécuter lesdits travaux au plus tard d'ici le 20 décembre 2019 ou à toute autre date convenue par écrit par les parties;
- ORDONNE** à l'entrepreneur de respecter les délais et de s'exécuter selon les lois, les règlements en vigueur et selon les règles de l'art;

- ORDONNE** à l'administrateur de rendre une décision quant à la dénonciation traitant des planchers qui craquent;
- ORDONNE** à l'administrateur de s'exécuter dans le même délai et avec les mêmes obligations advenant le refus, ou l'incapacité ou l'impossibilité de l'entrepreneur de s'exécuter;
- ORDONNE** à l'entrepreneur ou à défaut l'administrateur de remettre le terrain en état et selon les règles de l'art au terme des travaux;
- CONDAMNE** l'administrateur à payer les frais d'arbitrage, avec intérêts aux taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de carence de trente (30) jours.
- RÉSERVE** à l'administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur et/ou caution(s), pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du *Règlement*) en ses lieux et place et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

LAVAL, CE 8 NOVEMBRE 2019

Yves Fournier

YVES FOURNIER
Arbitre

RÉFÉRENCES :

- (1) *RLRQ, Chapitre B-1.1, r.8.*
- (2) *Gauvin C. Construction Investirro Inc. et G.C.R. Inc.*, CCAC S17-111501-NP, 16 mars 2018.
- (3) GAMM 2007-09-013, 10 juin 2018.
- (4) SORECONI : 182401001, 30 août 2019.
- (5) *Rousseau et Développement immobilier Titan Inc. et Garantie Qualité Habitation Inc.* 2015-05-10, GAMM 2013-16-007, Me Karine Poulin, arbitre.
- (5a) *SDC Place Marien c. Développement Allogio Inc. et la Garantie Abritat Inc.*, SORECONI 132604001, 22 mai 2015, Me Jean-Philippe Ewart arbitre.
- (6) *Karamalis et Développement immobilier Titan Inc., et Garantie Habitation du Québec Inc.* 2014-08-06, GAMM 2013-16-020, par. 195 à 197, Me Jean Doyle, arbitre.
Dusseault et Construction Philip Cousineau Inc., 2019-03-15, Soreconi 181107001, par. 137 à 141, Me Jean Savoie, arbitre.
Rousseau et Développement immobilier Titan Inc., 2015-05-10, GAMM 2013-16-007, Me Karine Poulin, arbitre.
- (7) *Supra, Nuter et Lisa Rae et al.*
- (8) SORECONI : 182811001, 22 octobre 2019.