

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 11494
N° dossier CCAC : 24-060601

Entre PIERRE-LUC ROUSSEAU ET SANDRA GAGNÉ (les « Bénéficiaires »)

Et DÉVELOPPEMENT DU VIEUX VERGER INC. (« l'Entrepreneur »)
Error! Bookmark not defined.

Et GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE [GCR] (« l'Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE

Arbitre :	Me Pamela McGovern
Pour les bénéficiaires :	Pierre-Luc Rousseau et Sandra Gagné
Pour l'entrepreneur :	Me Maxime Lachance
Pour l'administrateur :	Absent
Date(s) d'audience :	3 septembre et 26 novembre 2024
Date de la décision :	22 janvier 2025



Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 20 juin 2024.

Extraits pertinents du Plumitif

14-05-2024	Décision de l'Administrateur.
06-06-2024	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
20-06-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'Arbitre.
26-06-2024	Courriel de l'Administrateur avec le cahier des pièces et avisant les parties que l'Administrateur (<i>GCR</i>) n'a pas l'intention de participer à l'audition d'arbitrage et n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement
26-06-2024	Courriel des Bénéficiaires avec des documents pour compléter la pièce A-1 dans le cahier des pièces de l'Administrateur.
02-07-2024	Courriel de l'Arbitre aux parties leur convoquant à une conférence de gestion.
03-07-2024	Échange de courriels entre l'Arbitre, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur pour fixer la date de la conférence de gestion.
04-07-2024	Échange de courriels entre l'Arbitre, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur pour trouver une date où les parties sont disponibles.
15-07-2024	Conférence de gestion
03-09-2024	Première journée d'audition.
01-10-2024	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer la 2 ^{ième} journée d'audition
01-10-2024	Échange de courriels entre les parties concernant la production de documents et la prochaine date d'audition.
07-10-2024	Courriel de l'Arbitre fixant la 2 ^{ième} journée d'audition au 26 novembre 2024.
26-11-2024	Courriel des parties avec les plans d'argumentation.
26-11-2024	2 ^{ième} journée d'audition

LISTE DES ADMISSIONS

[2] Les admissions sont :

[2.1] Il s'agit d'une maison unifamiliale.

[2.2] Le contrat de vente a été signé le 20 septembre 2022.

[2.3] Le contrat de garantie a été signé le 8 décembre 2022.



[2.4] La réception du bâtiment a eu lieu le 30 mars 2023.

[3] Le Cahier des pièces de l'Administrateur inclut les documents suivants :

A-1 : Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 septembre 2022;

A-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 8 décembre 2022;

A-3 : Formulaire d'Inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 30 mars 2023;

A-4 : Courriel des Bénéficiaire transmis à L'Entrepreneur le 29 janvier 2024 avec le formulaire de dénonciation daté du 25 janvier 2024;

A-5 : Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 20 février 2024¹;

A-6 : En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 13 février 2024 Réf Réponse à la dénonciation;

A-7 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 25 avril 2024, incluant : photos du gypse, photos des gouttières, devis de l'Entrepreneur daté du 10 février 2023;

A-8 : En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 25 avril 2024, incluant diverses photos du tirage de joints;

A-9 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 13 juin 2024 incluant : lettre de demande de révision de décision datée du 13 juin 2024, 2 soumissions pour le plâtrage, guide de bonnes pratiques destiné aux propriétaires d'une résidence raccordée à une installation septique et le rapport d'inspection d'Immobilier Lemilan inc. en date du 29 mai 2024 (A-10);

A-10 : Rapport d'inspection d'Immobilier Lemilan inc. préparé par André Proulx en date du 29 mai 2024;

A-11 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-12 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 mai 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-13 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 20 juin 2024, incluant le courriel de demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 6 juin 2024,

¹ Le Cahier des pièces réfère à un autre Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 et un Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur qui ne sont pas inclus dans le cahier des pièces



diverses photos du gypse, soumission de 2 plâtriers, décision de l'Administrateur (A-12) et la lettre de nomination de l'Arbitre du 20 juin 2024;

A-14 : Curriculum Vitae du conciliateur;

[4] Les Bénéficiaires ont transmis un formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur le 29 janvier 2024 (A-4) en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « le Règlement »).

QUESTIONS EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE

[5] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires en vertu du Règlement, d'une décision de l'Administrateur datée du 14 mai 2024 (A-12) concernant une propriété (ci-après la « Propriété ») située au 115, rue des Pometiers Brownsburg-Chatham, Québec, reçue par le CCAC le 6 juin 2024. L'Arbitre a été nommée le 20 juin 2024.

[6] Le 26 juin 2024, l'Administrateur a avisé les parties ne pas avoir l'intention de participer à l'audition d'arbitrage :

Il est à noter que l'Administrateur (*GCR*) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

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

[7] Le 2 juillet 2024, l'Arbitre a demandé aux parties d'assister à une conférence de gestion.

[8] Le 15 juillet 2024, une conférence de gestion a eu lieu et l'audition a été fixée pour le 3 septembre par visioconférence.

[9] Les Bénéficiaires portent en arbitrage la décision de l'Administrateur du 14 mai 2024 (A-12) puisque les points suivants n'ont pas été reconnus par ce dernier comme étant couvert par le plan de garantie :

[9.1] Plâtrage déficient de façon générale dans la maison;

[9.2] Plâtrage déficient - joints de gypse visibles sans éclairage particulier;

[9.3] Plâtrage déficient aux joints de gypse - têtes de vis ou de clous;

[9.4] Descente de gouttières au deux points avant de la maison;

[9.5] Absence de gouttière au mur arrière et sur les deux côtés de la propriété.



[10] De façon sommaire, l'Administrateur, par le biais du conciliateur **Benoit Pelletier t.p.**, a rejeté la réclamation pour les raisons suivantes:

[10.1] Point 1 : les travaux de l'Entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. Il y a absence de malfaçon.

[10.2] Point 2 : ce point rencontre les critères de la malfaçon apparente mais n'a pas été dénoncé dans le délai prévu au Règlement soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception.

[10.3] Point 3 : il s'agit d'une situation attribuable au comportement normal des matériaux donc exclue de la couverture prévue au plan de garantie.

[10.4] Point 4 : cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée à l'intérieur des délais prévus au Règlement.

[10.5] Point 5 : la réclamation ne correspond pas aux conditions de couverture prévues au Règlement.

LA PREUVE

[11] Le Tribunal ne reprendra pas tous et chacun des éléments de preuve (testimonial et documentaire) soumis lors de l'audience et ne prendra en compte que les éléments clés.

Documents déposés par les Bénéficiaires

[12] Les Bénéficiaires ont produit plusieurs documents, rapports et pièces pour appuyer leur demande :

B-1² 1ère série de photos datée du 23 février 2023 démontrant les défauts de tirage de joints envoyés à l'entrepreneur durant la construction.

B-2 2e série photos avec description datée du 24 avril 2024, la veille de la réunion de conciliation avec GCR.

B-3 Devis Tirage-de-joints-Audette.

B-4 Expertise Nathalie Duguay Technologue Professionnelle en bâtiment.

B-5 Courriel de précisions sur les normes de construction applicables aux défauts de finition des murs intérieurs en placoplâtre dans le cadre d'une maison neuve – André Proulx, Inspecteur en bâtiment A.I.B.Q.

² Les documents ont été cotés sous « B » au lieu de « A » afin d'assurer la distinction entre les documents produits par les Bénéficiaires et l'Administrateur



B-6 Document destiné aux propriétaires d'une résidence raccordée à une installation septique - Guide de bonne pratique du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques du Québec (*En référence au témoignage de M. André Proulx lors de la 1ere audition d'arbitrage*).

[13] Les Bénéficiaires ont transmis deux soumissions pour les travaux requis pour corriger les points 1 à 3 (A-9). Par contre, ces soumissionnaires n'ont pas été entendus lors de l'audition. Conséquemment, ces documents ne font pas partie de la preuve.

Témoignages

M. Rousseau et Mme Gagné, les Bénéficiaires (points 1 à 3)

[14] Quant au point 1 concernant le « plâtrage déficient de façon générale dans la maison », les Bénéficiaires ont témoigné sur les travaux qui ont été repris avant la réception du bâtiment. Lorsque l'Entrepreneur a été avisé de cette situation, il a demandé au sous-traitant de reprendre une partie de son travail. De plus, suite à l'inspection et avant la prise de possession, le sous-traitant est revenu pour procéder à certains autres travaux correctifs.

[15] Le rapport signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur lors de la visite pré-réception (A-3) démontre qu'il restait encore certains défauts :

(voir page suivante)



1. Hall d'entrée	1.2 Revêtement mural et plafonds : gypse peint, carrelage, bois ou papier peint, plafonds suspendus, moulures et boiseries	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mur droit + coin plafond gauche
	1.3 Portes d'accès : Ferme-porte, calefrage, quincaillerie, finition	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.4 Systèmes électriques : éclairage et système d'alarme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	1.5 Système de ventilation et de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2.1 Revêtement de sol : carrelage (joints de mortier), revêtement de sol souple (joints), revêtement de bois ou moquette, avec plinthes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. Corridors	2.2 Revêtement mural et plafonds : gypse peint, carrelage, bois ou papier peint, plafonds suspendus, moulures et boiseries	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	coin plafond façade coin touch up plâtre, peinture
	2.3 Systèmes électriques : éclairage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	2.4 Système de ventilation et de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3.1 Revêtement de sol : carrelage (joints de mortier), revêtement de sol souple (joints), revêtement de bois ou moquette, avec plinthes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. Séjour, salle à manger et chambres	3.2 Revêtement mural et plafonds : gypse peint, carrelage, bois ou papier peint, plafonds suspendus, moulures et boiseries	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	plafond scratch spot vis à vis estalier peinture mur inter-fenêtre
	3.3 Portes : quincaillerie, finition	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3.4 Systèmes électriques : éclairage et prise de courant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3.5 Système de ventilation et de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3.6 Foyer : revêtement incombustible au pourtour du foyer (murs, plancher et tablette de foyer) mécanisme d'ouverture et de fermeture de la cheminée (clapet)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4.1 Revêtement de sol : carrelage (joints de mortier), revêtement de sol souple (joints), revêtement de bois ou moquette, avec plinthes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. Cuisine	4.2 Revêtement mural et plafonds : gypse peint, carrelage, bois ou papier peint, plafonds suspendus, moulures et boiseries	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	plâtre lumière susp.ilot.
	4.3 Portes : quincaillerie, finition	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

[16] Quant à la découverte des problèmes faisant l'objet du point 1 à 3, les Bénéficiaires ont témoigné que nonobstant l'indication sur le formulaire de dénonciation (A-4), ce n'était pas en décembre 2023 que les problèmes ont été découverts. Selon les Bénéficiaires, c'est plutôt une découverte qui a eu lieu de façon progressive. Ils ont donné comme exemple le plafond au-dessus de l'îlot de la cuisine qui « était parfait » au moment de la prise de possession mais le « papier de plâtre » est apparu graduellement pendant l'automne 2023.

[17] La Bénéficiaire Gagné a témoigné que les Bénéficiaires ont constaté plusieurs problèmes au niveau des plafonds et cages d'escalier dans les semaines et mois ayant précédés la dénonciation datée du janvier 2024. Ils ont préféré « attendre un peu avant d'agir, sachant que nous disposions d'un délai d'un an pour signaler les malfaçons non apparentes lors de la réception ».

[18] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire Rousseau a admis que dans les semaines suivant la réception du bâtiment, ils ont constaté certains problèmes avec le plâtrage, sans plus de précision. Par contre, il a ajouté que la situation s'est détériorée avec le temps. De plus, le Bénéficiaire Rousseau a mentionné que des problèmes de gypse se



sont manifestés graduellement et n'étaient apparents au moment où ils ont emménagé. Il a mentionné notamment les vis.

[19] Les Bénéficiaires ont fait entendre 3 témoins concernant le travail de plâtrage incluant André Proulx, Nathalie Duguay et Charles-Éric Richer.

André Proulx, inspecteur en bâtiment – points 1 à 3

[20] Le témoin André Proulx est membre de l'Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec (AIBQ). Il a produit un rapport daté du 6 juin 2024 (A-7) concernant le revêtement de finition des murs et, les gouttières et descente pluviale. Il a fait une visite des lieux le 29 mai 2024.

[21] Quant aux points 1, 2 et 3, le témoin Proulx a noté qu'il y a eu une épaisseur de ciment insuffisante, un sablage bâclé, ainsi qu'un nettoyage insuffisant ou mal exécuté, rendant les correctifs plus difficiles à effectuer. Selon ce témoin, les travaux n'auraient pas été effectués selon les normes de l'industrie.

[22] Voici un extrait du rapport de M. Proulx:

Les murs présentent des défauts visibles à l'œil nu et à la lumière du jour, à une distance d'un mètre et à hauteur d'homme. L'application des enduits a été inadéquate, avec un mauvais comblement des joints entre les feuilles, fissures, trous et imperfections, entraînant des résultats inégaux. Des fissures sont visibles dans plusieurs joints, avec des bulles d'air sous le ruban à joints à certains endroits. Le sablage des murs n'a pas été effectué correctement, entraînant une finition non professionnelle. Un mauvais mélange des enduits peut causer une texture inégale et des bulles d'air, tandis qu'une application inégale des couches d'enduit peut créer des zones où le gypse est visible, ainsi que des bosses et des creux. Il est aussi possible que le temps de séchage n'ait pas été respecté, ce qui peut provoquer des fissures et des décollements entre les couches.

À plusieurs endroits, nous avons constaté que la surface n'a pas été correctement nettoyée, laissant des particules de poussière visibles à travers la peinture, ce qui peut compromettre l'adhérence des enduits et peintures.

Bien que la finition de mauvaise qualité puisse être rapidement visible, d'autres problèmes, tels que des fissures peuvent se manifester après un certain temps. Certains défauts, même importants, peuvent affecter l'esthétique globale qu'après un certain laps de temps. Par exemple, des fissures ou des défauts dus à un travail de qualité médiocre peuvent apparaître plus tard dans le processus de construction.

(page 7 du rapport)

[23] Un courriel du témoin Proulx a été produit sous la cote B-5 concernant les normes de construction applicables à la finition des murs intérieurs en placoplâtre dans le cadre d'une maison neuve. Le témoin Proulx a mentionné que les normes, pour les installateurs de gypse, sont celles définies par le Code de construction ou les exigences des fabricants reconnues par la GCR.



[24] Le témoin Proulx n'a pas été en mesure d'indiquer à quel moment les problématiques ont été constatées et a confirmé ne pas avoir pris connaissance de la décision de l'Administrateur avant sa visite en 2024.

Charles-Éric Richer (points 1 à 3)

[25] Le témoin Richer travaille dans le domaine de placoplâtre depuis 15 ans. Les Bénéficiaires lui ont demandé d'évaluer la qualité du tirage de joints dans leur maison et de partager son expérience. Il a visité les lieux le 11 septembre 2024.

[26] Lors de sa visite, il a constaté des déficiences. Un extrait de son document A-3 se lit comme suit :

Pour donner suite à notre visite nous avons pu constater plusieurs déficiences au niveau du plâtrage et de peinture. Plusieurs déficiences sont facilement visibles à l'œil nu tel que :

- Manque de sablage
- Plusieurs accrochage
- Mauvais séchage durant l'application des matières
- Manque de composer sur plusieurs surfaces
- Éclairage inadéquat durant les travaux de plâtrage et de peinture

[27] Le témoin Richer a compris qu'un tirage initial a été réalisé, révélant des défauts. Par la suite, une couche de peinture a été appliquée, mais des défauts ont été constatés à nouveau, nécessitant des retouches. Selon l'information partagée par les Bénéficiaires, cela s'est déroulé entre le 23 février et le 30 mars 2023, soit avant la réception du bâtiment.

[28] Toujours selon le témoin Richer, pendant les travaux, il est important de respecter les délais de séchage et les normes en vigueur. La Bénéficiaire Gagné lui a mentionné que des rubans ont été observés comme s'étant détachés après la prise de possession.

[29] Le témoin Richard a également mentionné que la problématique dépend aussi du taux d'humidité : si le papier est mal posé, des variations de température peuvent provoquer des mouvements dans les matériaux. En règle générale, les défauts entraînent des craquelures, et non le décollement des papiers.

[30] Le coût pour corriger les points 1 à 3 a été estimé à 12 676,26\$ (B-3).

Natalie Duguay, t.p. (les points 1 à 3)



[31] Le témoin Natalie Duguay est technologue professionnel, spécialisée dans le domaine de l'architecture depuis 2008. Elle travaille à son compte depuis 2016. Avant de visiter les lieux en septembre 2024, elle a pris connaissance de la décision de l'Administrateur, les photos B-2 ainsi que le rapport de M. Proulx. Son rapport a été produit sous la cote B-4.

[32] Le témoin Duguay a mentionné avoir remarqué des défauts à la lumière du jour, lors d'une journée nuageuse. Sous la lumière naturelle, les reliefs sont visibles. Lorsqu'on allume une lumière, ces défauts deviennent encore plus évidents, notamment le sablage insuffisant et les largeurs des joints qui sont très étroites.

[33] Elle a noté 3 types de problématiques avec les travaux de finition intérieur soit (1) sablage insuffisant, (2) la dimension des joints et (3) le gonflement.

[34] Quant au sablage, Mme Duguay a témoigné que cette problématique devait être visible dès l'acceptation des travaux, il ne s'agit pas d'une situation qui pourrait s'empirer avec le temps. Ce défaut est apparent surtout au toucher.

[35] Quant à la dimension des joints, elle a mentionné que lors de l'application, il est habituel de poser une bande de papier couvrant entre 4 et 6 pouces, suivie d'un lissage du placoplâtre. Ensuite, une deuxième couche est appliquée, couvrant de 8 à 9 pouces, et enfin une troisième couche qui atteint 12 pouces au total. En l'espèce, seuls 4 à 6 pouces ont été couverts, ce qui semble indiquer un manque d'expérience de la part de l'ouvrier.

[36] Pour appuyer son témoignage, Mme Duguay s'est référée à un guide d'installation préparée par le fournisseur Certaineed qui décrit comment faire le tirage de joints et l'application de ruban (voir B-4).

[37] Entre chaque planche de 4x8 et les bandes de joint, les défauts sont devenus particulièrement évidents, notamment dans la cuisine et la cage d'escalier. Ces réactions sont dues à l'absorption d'humidité par les vis, le papier et le gypse, ce qui entraîne des gonflements. Par exemple, au plafond de la salle de bain, la texture présente des gonflements.

[38] Le témoin Duguay a également noté des marques rondes correspondant aux vis. Ces dernières ne devraient pas être visibles, ce qui peut être dû à des vis insuffisamment enfoncées ou à une absence de correction par le poseur ou le tireur de joints.

[39] Selon Mme Duguay, les gonflements observés pourraient provenir de matériaux pas assez secs ou d'une maison trop humide pendant l'exécution des travaux.

[40] Sur une photo prise dans le salon, sur le mur est, coin 2, le témoin Duguay a noté une vis apparente ainsi qu'une jonction mal réalisée. On y distingue également des traces



laissées par une truelle, des textures granuleuses et des défauts dans le tirage des joints, particulièrement dans les coins.

[41] Le témoin Duguay a indiqué qu'il y avait une courbe inhabituelle dans la salle à manger (voir photo mur ouest, B-2). Sur le mur sud-ouest de la salle à manger, on constate beaucoup de reliefs ainsi qu'un gonflement important.

[42] Elle a indiqué qu'une des causes possibles des gonflements pourrait être liée à un temps de séchage insuffisant entre les différentes étapes de tirage des joints, ou à des conditions inadéquates lors des travaux, comme des températures trop basses ou une forte humidité. Si les joints et la couche finale ne sèchent pas correctement avant d'être peints, des défauts peuvent apparaître progressivement.

[43] Selon le témoin Duguay, les matériaux réagissent si les travaux sont exécutés dans des conditions humides. Dans certains cas, cela peut prendre une période de 3 à 6 mois pour que les défauts puissent être observés.

[44] Lors de sa visite, Mme Duguay n'a pas noté un taux d'humidité élevé puisqu'il n'y avait pas de bruine autour des fenêtres, ce qui est un premier signe d'humidité élevée dans un bâtiment.

M. Sébastien Clark, Entrepreneur (points 1 à 3)

[45] L'Entrepreneur est un menuisier et entrepreneur général. Lors de l'exécution des travaux, il s'est assuré de la qualité selon ses compétences et son expérience. Il a sous-traité le travail de plâtrage : *« le sous-traitant a posé, doublé, sablé et effectué des retouches après l'application du primer. Il y avait des défauts, mais ceux-ci ont été corrigés »*.

[46] M. Clark a confirmé que le travail de plâtrage a été repris avant la réception du bâtiment. Après la visite de pré-inspection à la fin mars 2023, des travaux correctifs ont été exécutés au début du mois d'avril 2023. L'Entrepreneur a témoigné qu'il a seulement été avisé des problèmes avec les travaux de finition en janvier 2024.

M. Rousseau et Mme Gagné, les Bénéficiaires (point 4 : descente des gouttières aux deux coins avant de la maison)

[47] Les Bénéficiaires dénoncent que les descentes de gouttières aux deux coins avant de la maison ne s'agencent pas avec le revêtement extérieur. Ils reprochent à l'Entrepreneur le fait qu'il n'a pas vérifié les couleurs.

[48] L'Administrateur a refusé ce point puisque cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée à l'intérieur des délais prévus au Règlement.



[49] Voici un extrait de la décision de l'Administrateur concernant ce point :

Les parties ont indiqué que les descentes de gouttières présentes étaient installées lors de la réception de l'unité. Au moment de notre visite, nous avons été en mesure d'observer la situation à l'endroit des descentes de gouttières longeant la moulure de coin du revêtement extérieur, de même qu'au niveau des coudes près du rebord de la toiture.

Nous avons compris que la descente de gouttière est d'une teinte un peu plus rosée par rapport à la moulure de coin de mur.

Finalement, nous avons consulté le formulaire d'inspection pré-réception complété au moment de la réception de l'unité survenue le 30 mars dernier (voir annexe 3) et observons que la situation n'y a pas été inscrite.

M. Sébastien Clark, Entrepreneur (point 4 : descente des gouttières aux deux coins avant de la maison)

[50] Lors de la livraison de la Propriété, les gouttières étaient installées ainsi que les coudes et descentes, il ne comprend pas la différence de couleurs. Il s'agit quant à lui, d'une situation apparente.

M. Rousseau et Mme Gagné, les Bénéficiaires (point 5 : absence de gouttières au mur arrière et sur les deux côtés de la propriété)

[51] Les Bénéficiaires reprochent à l'Entrepreneur de ne pas avoir installé des gouttières au mur arrière et sur les deux côtés de la propriété.

[52] Le Bénéficiaire Rousseau a confirmé que ce point n'a pas été inclus dans le formulaire de pré-réception. De plus, il reconnaît que l'installation de gouttières au mur arrière et sur les 2 côtés de la Propriété, n'est pas une obligation réglementaire selon le code du bâtiment.

[53] Lors des épisodes de pluie, les Bénéficiaires Rousseau et Gagné ont témoigné que ces débords de toit (sans gouttières) provoquent des accumulations d'eau. Depuis deux ans, ils ont constaté que l'eau s'écoulait directement sur la terrasse et du côté est, où se trouvent également les fosses septiques, ce qui, selon eux, aggrave les problèmes d'inondations.

[54] Ils ont également mentionné qu'avec le temps et les nombreuses pluies, le terrain s'est détérioré. Les débords de toit causent des dommages qui nuisent à un bon écoulement de l'eau. Déçu par cette situation, ils ont demandé une évaluation pour ajouter des gouttières sur les quatre côtés de la maison.

[55] Lorsqu'ils ont examiné le contrat, ils ont remarqué que le terme "gouttières" était employé au pluriel. Ils allèguent avoir été induits en erreur, car seule une gouttière a été installée. Ayant fait confiance à l'entrepreneur, ils pensaient que cela suffirait. Or, ils



réalisent maintenant que des gouttières et descentes auraient dû être installées sur les quatre côtés.

M. André Proulx, inspecteur en bâtiment (point 5 : absence de gouttières au mur arrière et sur les deux côtés de la propriété)

[56] L'extrait pertinent du rapport du témoin Proulx (A-10) sur ce point se lit comme suit :

Une section de toit dépourvue de gouttière entraîne un écoulement d'eau près de la fondation, endommageant le terrassement et créant une cuvette dans le sol. De plus, ce ruissellement se produit à proximité de l'installation septique, ce qui peut entraîner des problèmes de drainage et surcharger le sol environnant.

Risques pour l'Installation Septique

L'eau de ruissellement peut s'infiltrer dans la fosse septique, compromettant son bon fonctionnement. Un débordement de la fosse peut entraîner le transfert de résidus solides dans la partie du préfiltre, obstruant ainsi le système et augmentant le risque de refoulement vers la maison.

Solutions Recommandées

Pour remédier à cette situation, il est conseillé d'installer des gouttières sur la section de toit concernée pour éloigner efficacement l'eau de pluie de la fondation. De plus, il est important de canaliser correctement l'écoulement de l'eau pour éviter la saturation du sol près de l'installation septique.

[57] Le témoin Proulx a référé au guide de bonnes pratiques destiné aux propriétaires d'une résidence raccordée à une installation septique (A-9) pour appuyer sa recommandation d'installer des gouttières sur la section de toit concernée pour éloigner l'eau de pluie de la fondation.

Mme Isabelle Duguay, t.p. (point 5 : absence de gouttières au mur arrière et sur les deux côtés de la propriété)

[58] Les extraits pertinents du rapport de Mme Duguay (B-4) se lisent comme suit :

Les clients rapportent avoir opté pour l'installation d'un système de gouttières lors de la construction de leur maison avec l'Entrepreneur général, bien que la présence de gouttières ne soit pas obligatoire selon le Code du bâtiment. Leur installation est fortement recommandée. Elle permet d'éloigner l'eau provenant du toit des fondations de la maison et des installations sanitaires. De plus, les gouttières contribuent à préserver l'aménagement paysager autour de la propriété et à protéger les portes des chutes d'eau issues du toit.

En résumé, l'installation de gouttières constitue une décision judicieuse pour le contrôle des eaux pluviales.



Nous avons donc évalué si les gouttières avaient été correctement installées à tous les emplacements nécessaires pour un bon drainage. Un schéma a été établi sur le plan de toiture, indiquant les zones stratégiques où une gouttière aurait dû être installée, en fonction de notre connaissance de l'écoulement de l'eau sur le bâtiment.

...

En conclusion, nous estimons que la gouttière au point 1 est justifiée. Cependant, il aurait été pertinent d'inclure une gouttière sur les toitures secondaires pour les raisons suivantes :

- Protéger les portes-fenêtres des précipitations;
- Préserver le terrassement des déversements pluviaux, notamment en tenant compte des traces visibles d'érosion au sol et de l'écaillage sur le patio du rex-de-chaussée;
- Limiter l'accumulation d'eaux à proximité des installations sanitaires.

[59] En contre-interrogatoire, le témoin Duguay a admis avoir préparé les plans pour la Propriété et de ne pas avoir inclus des gouttières sur les toitures secondaires puisqu'on « *n'est pas obligé de le faire* ».

Sébastien Clark, Entrepreneur (point 5 : absence de gouttières au mur arrière et sur les deux côtés de la propriété)

[60] L'Entrepreneur a confirmé qu'il y avait des gouttières sur la version nord de la maison, à l'endroit où il y a le plus de superficie, mais qu'il « *n'a pas convenu d'en installer sur les canapés* ».

[61] Toujours selon l'Entrepreneur, les travaux concernant les gouttières ont été traités conformément aux spécifications. Il était prévu d'installer des gouttières sur un toit à pente unique, avec des gouttières unilatérales dirigées vers l'avant de la maison. Les deux toits, d'une hauteur approximative de 12 à 18 pouces, sont équipés de deux gouttières et de deux descentes, avec un écoulement en façade du bâtiment. Cette installation a été réalisée avant la livraison, en toute transparence.

ANALYSE ET MOTIFS

[62] Dans le présent dossier, le Tribunal rappelle que les Bénéficiaires sont en demande, ils ont donc le fardeau de preuve.

[63] Il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient donc en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8*. Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du *Règlement* qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties.



[64] Il convient de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi et le *Règlement*. À cet égard, il y a lieu de citer les dispositions pertinentes du *Règlement* :

7. *Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.*

[...]

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

1° *le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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 parachèvement des travaux 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 préreception;*

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

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;*

...

[65] Ainsi, la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons ou si les travaux ne sont pas parachevés. Notons que les Bénéficiaires doivent respecter les délais de dénonciation prévus au *Règlement*.

[66] Pour bien cerner les notions pertinentes au présent litige, le Tribunal se réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé de l'application du *Règlement*, en vertu de la Loi sur le bâtiment:



1.1. Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment. Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

1.1.1. les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles ;

1.1.2. les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation ;

1.1.3. les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ;

1.1.4. les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.

1.2. Vices ou malfaçons : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « Règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.

(nos soulignements)

[67] Le Tribunal doit analyser le caractère des 5 points afin de déterminer quelle disposition du plan de garantie trouve application dans le présent dossier.

Points 1 à 3

[68] Le point 1 concerne le plâtrage déficient de façon générale dans la maison. L'Administrateur a décidé que les travaux de l'Entrepreneur respectaient les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. Dans les circonstances et en absence de malfaçon, l'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires à l'égard du point 1.

[69] Notons que l'Administrateur a conclu que *« la situation décrite au point 1 a été découverte dans l'année suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte »*. Le Tribunal partage cette conclusion.

[70] L'Administrateur a également fait les commentaires suivants concernant le point 1 quant à la « visibilité » des problématiques de gypse et « certains » indicateurs de performance de l'industrie. Le Tribunal souligne le fait que l'Administrateur n'a pas participé aux débats et le conciliateur n'a donc pas expliqué pourquoi qu'il s'est limité à un guide de performance :

(voir page suivante)



Lorsqu'observé d'un point de vue normal, en portant une attention particulière, comme l'indique un ouvrage en lien avec certains indicateurs de performance de l'industrie, dont un extrait est reproduit à la suite, soit sans éclairage particulier, nous avons observé que la situation est difficilement visible, sauf à certains endroits qui sont spécifiquement traités aux points 2 et 3 de la présente.

■ PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE

Les surfaces de placoplâtre doivent :

- présenter des joints d'angle ayant un aspect égal et uniforme lorsqu'on les observe d'un point de vue normal;
- être installées sur les surfaces intérieures de façon à minimiser tout risque de formation de fissures aux joints et aux angles;
- ne comporter aucune fissure, même minimale, à la réception du bâtiment;
- ne présenter aucune trace de gypse noirci.

Aucun défaut ne devrait être visible lorsqu'observé d'un point de vue normal. Cela inclut les fissures, les clous ressortis, les fissures aux angles, l'excès de plâtre, les marques de truelle et les bulles d'air emprisonnées sous le papier à joint.

Extrait du guide performance de l'APCHQ

[71] Or, après avoir entendu les témoins et plus particulièrement Mme Duguay sur la question des travaux de plâtrage et après avoir examiné les photos, le Tribunal constate qu'il y avait effectivement des malfaçons mais tient à souligner que les éléments de preuve n'ont pas été présentés de manière à permettre une distinction précise entre les points 1 à 3 ce qui rend la prise de décision quelque peu difficile.

[72] Le témoin Duguay a fait la distinction entre 3 types de problématiques avec les travaux de finition intérieur soit (1) sablage insuffisant, (2) la dimension des joints et (3) les gonflements. Le Tribunal tient à souligner que Mme Duguay, qui était à sa première expérience à titre de témoin expert, a été crédible et sincère lors de son témoignage.

[73] Quant aux malfaçons liées aux travaux de sablage incluant les « coups de truelles », Mme Duguay a clairement mentionné que ces travaux défectueux auraient dû être apparents lors de la prise de possession par les Bénéficiaires. Cet aspect de la réclamation sera traité par le Tribunal dans la décision finale.

[74] Quant aux joints, le témoignage de Mme Duguay était clair et contrairement à l'Administrateur, elle était en mesure de voir des « craques » sans lumière artificielle. Elle a admis que c'était plus facile de décerner les problématiques avec de la lumière. Par contre, elle a facilement vu les travaux mal exécutés dans la salle de bain et la salle familiale.



[75] Quant aux gonflements et suite à la question posée par le procureur de l'Entrepreneur, le témoin Duguay a exclu le taux d'humidité comme étant la cause des gonflements qui seraient apparus de façon progressive.

[76] Considérant que les Bénéficiaires et leurs témoins n'ont pas fait la distinction entre les points 1 à 3 lors de l'audition, le Tribunal doit identifier les éléments du point 1 qui seraient couverts par le plan de garantie.

[77] Après avoir entendu la preuve, pris connaissance des rapports de Mme Duguay et M. Proulx, le Tribunal est d'avis que les travaux de plâtrage démontrant des gonflements ou un décollement de papier sont couverts par le plan de garantie. Par ailleurs, les malfaçons causées par un sablage inadéquat sont exclues de la décision.

[78] Selon les photos soumises par les Bénéficiaires sous la cote B-2, les endroits suivants devraient faire l'objet de travaux correctifs : *plafond salle de bain, mur sud salle à manger, mur ouest salle à manger, salon mur sud ouest, salon mur sud est, plafond cuisine, cage escalier mur sud, cage escalier mur nord*. En raison de la difficulté de faire la distinction sur les points 1 à 3, cette décision est sous réserve de celle rendue sur le point 2.

[79] Quant au point 2, l'Administrateur a conclu que ce point satisfait aux critères de malfaçon apparente quant aux éléments suivants :

- Joint visible au mur au-dessus de la fenêtre de la salle de bain au rez-de-chaussée;
- Joint visible au mur de la descente de l'escalier menant au sous-sol;
- Joint visible au-dessus d'une porte de la garde-robe au sous-sol;
- Joint et/ou peinture déficients au bas de mur près d'une porte d'un bureau au sous-sol;

[80] Rappelons que le Règlement prévoit que la malfaçon apparente doit être dénoncée à la réception ou dans les 3 jours qui suivent pour être couverte par le plan de garantie : *réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.*

[81] Les Bénéficiaires n'ont apporté aucune preuve pour démontrer que la décision de l'Administrateur sur le point 2 était mal fondée outre l'argument portant sur l'article 2120 du Code civil qui sera traité ci-dessous.

[82] Conséquemment, ce point n'est pas couvert par le plan de garantie puisque la dénonciation transmise à l'Entrepreneur en janvier 2024 n'a pas été soumise à l'intérieur



des délais prévus au Règlement soit au moment de la réception ou, « *tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception* ».

[83] Quant au point 3 concernant le plâtrage déficient aux joints de gypse - têtes de vis ou de clous, l'Administrateur a rejeté ce point puisqu'il était d'avis qu'il s'agissait d'une situation attribuable au comportement normal des matériaux lors du séchage.

[84] Or, suivant le témoignage de Mme Duguay ainsi que le témoin Richer qui a mentionné que temps de séchage n'était pas adéquat durant l'application des matières, le Tribunal conclut que ce point est couvert par le plan de garantie puisque selon les Bénéficiaires, les défauts se sont présentés de façon progressive et surtout à l'automne 2023. Notons que cette décision est sous réserve de celle rendue sur le point 2.

[85] Pour arriver à ses conclusions sur les points 1 à 3, le Tribunal a également pris connaissance des arguments soumis par les parties, les plans d'argumentation soumis par les parties et la jurisprudence citée par le procureur de l'Entrepreneur.

[86] Pour appuyer la décision de l'Administrateur quant au point 1, l'Entrepreneur réfère au guide de performance de l'APCHQ. Or, tel que cité ci-haut, les règles de l'art ne se limitent pas à un seul guide mais peuvent également s'inspirer d'instructions de fournisseurs.

[87] À cet égard, le Tribunal se réfère au guide d'installation de Certaineed mentionné dans le rapport du témoin Duguay ainsi qu'aux constats du témoin Richer. Rappelons que les règles de l'art « *ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment* ».

[88] Quant à la jurisprudence soumise par le procureur de l'entrepreneur, le Tribunal en a pris connaissance et note que les commentaires dans *Robitaille c. 2794357 Canada inc.*³ concernant la définition des expressions « règles de l'art » et « malfaçon » ne sont pas contraires aux constats du Tribunal dans le présent dossier.

[89] Le procureur de l'Entrepreneur a également fait référence à d'autres décisions concernant l'obligation de dénoncer à l'intérieur des délais prévus au Règlement avec lesquelles le Tribunal est en accord. Par contre, le Tribunal n'est pas d'avis que la décision *Paquin c. Construction Y.P.E. inc.*⁴ est pertinente dans le présent cas en ce qui concerne le point 3. Dans cette affaire, les Bénéficiaires avaient effectué eux-mêmes des travaux et n'avaient pas suivi les méthodes reconnues.

Point 4

³ 2006 CanLII 60398 (QC OAGBRN)

⁴ 2010 CanLII 56429 (QC OAGBRN)



[90] Le point 4 concerne les descentes de gouttières aux deux coins avant de la maison qui n'étaient pas de la bonne couleur.

[91] Or, contrairement aux prétentions des Bénéficiaires, l'article 2120 du code civil du Québec n'écarte pas l'obligation de dénoncer les malfaçons apparentes dans le délai prévu au Règlement. À cet égard, le Tribunal fait siennes les commentaires de l'arbitre Gagné dans *Roy c. 9276-7342 Québec inc.*⁵ ainsi que la jurisprudence citée dans cette décision:

[24] Le Règlement donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie.

[25] Notre Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises que le Règlement était d'ordre public, dont dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desinde* :

[11] **Le Règlement est d'ordre public.** Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[26] Dans l'affaire *Brisson c. 9141-1074 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, notre collègue, Michel A. Jeannot, arbitre, écrit :

[25] [...] La loi, sa réglementation ainsi que le contrat qui lie les parties (contrat de garantie) prévoient qu'afin que l'Administrateur soit aussi responsable de malfaçon apparente ou de l'inachèvement des travaux, cette responsabilité est limitée aux éléments dénoncés par écrit et que cette dénonciation ait lieu au même moment de la réception du bâtiment (ou dans certains cas, trois jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore aménagé). Donc, s'il est possible qu'une réclamation ait été valablement faite à l'Entrepreneur (ce qui n'est pas admis ou même inféré), c'est à regret que je me dois de constater qu'elle fut représentée hors délai à l'Administrateur, ce qui la rend inopposable à l'Administrateur. (Nos soulignés)

⁵ 2023 CanLII 70137 (QC OAGBRN)



[27] Le Tribunal rappelle qu'il n'entend ici que le recours du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie.

[92] Or, tel qu'il appert des photos soumises par les Bénéficiaires, la couleur des descentes était apparente. Conséquemment, ils avaient l'obligation de dénoncer à l'Entrepreneur cette situation à l'intérieur des délais prévus au Règlement soit au moment de la réception ou dans les 3 jours qui suivent si les Bénéficiaires n'avaient pas encore aménagé. Selon le témoignage des Bénéficiaires, ils ont aménagé en avril ou mai 2023 donc, la dénonciation transmise en janvier 2024 est tardive.

Point 5

[93] Les Bénéficiaires reprochent à l'Entrepreneur le défaut d'installer des gouttières au mur arrière et sur les 2 côtés de la propriété. Ils réfèrent au contrat qui prévoit un coût pour l'installation de gouttières (au pluriel). Il s'agit d'un argument de sémantique qui en lui seul ne convainc pas le Tribunal.

[94] Le Tribunal ne peut accorder ce point pour d'autres motifs notamment puisque l'absence de gouttières (lequel point n'est pas admis) aurait dû faire l'objet d'une dénonciation lors de la réception ou dans les 3 jours suivant l'aménagement des Bénéficiaires.

[95] De plus, le témoin Duguay a dit qu'elle a conçu les plans et n'a pas prévu des gouttières au mur arrière et sur les deux côtés « *parce qu'on n'est pas obligé de le faire* ». De plus, elle mentionne dans son rapport qu'il aurait été pertinent d'inclure une gouttière sur les toitures secondaires mais qu'il ne s'agissait pas d'une obligation.

[96] Conséquemment, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur sur ce point.

DÉCISION

[97] Compte tenu de la preuve et les dispositions du Règlement, le Tribunal d'arbitrage accueille en partie la réclamation des Bénéficiaires quant au point 1 mais limite les endroits où les travaux correctifs doivent être exécutés aux emplacements suivants : « *plafond salle de bain, mur sud salle à manger, mur ouest salle à manger, salon mur sud ouest, salon mur sud est, plafond cuisine, cage escalier mur sud, cage escalier mur nord* ». Notons que cette décision ne prévoit pas l'exécution des travaux correctifs aux endroits mentionnés au point 2 « *joint visible au mur au-dessus de la fenêtre de la salle de bain au rez-de-chaussée; joint visible au mur de la descente de l'escalier menant au sous-sol; joint visible au-dessus d'une porte de la garde-robe au sous-sol; joint et/ou peinture déficients au bas de mur près d'une porte d'un bureau au sous-sol* ».

[98] Le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires quant au point 3 mais notons que cette décision ne prévoit pas l'exécution des travaux correctifs aux endroits mentionnés au point 2 « *joint visible au mur au-dessus de la fenêtre de la salle de bain au rez-*



de-chaussée; joint visible au mur de la descente de l'escalier menant au sous-sol; joint visible au-dessus d'une porte de la garde-robe au sous-sol; joint et/ou peinture défectueux au bas de mur près d'une porte d'un bureau au sous-sol ».

[99] Quant aux points 2 et 4, le Tribunal est d'avis que le non-respect du délai de dénonciation par les Bénéficiaires leur est opposable, et de ce fait, rejette la réclamation des Bénéficiaires et maintient la décision de l'Administrateur en l'instance concernant le point 2 «*Plâtrage défectueux - joints de gypse visibles sans éclairage particulier*» et le point 4 «*absence de gouttières aux deux coins avant de la maison*».

[100] Quant au point 5, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur concernant l'absence de gouttières au mur arrière et sur les deux côtés de la propriété.

[101] Le Tribunal tient à rappeler que le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que le droit de rechercher les correctifs qu'ils réclament sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[102] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause en arbitrage, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur du Plan de Garantie.

[103] Quant aux frais des témoins Proulx, Duguay et Richer, le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires doivent absorber ces coûts puisqu'ils n'ont pas fait la distinction entre les points 1 à 3.

[104] Les travaux correctifs doivent être exécutés dans les soixante jours (60) suivant la date des présentes en ciblant des moments et des dates qui conviendront aux Bénéficiaires;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

[105] ACCUEILLE en partie la demande des Bénéficiaires;

[106] MODIFIE en partie la décision de l'Administrateur du 26 mai 2024;

[107] ORDONNE à l'Entrepreneur de corriger la situation décrite au point 1 de la Dénonciation A-4 quant aux emplacements suivants : « *le plafond salle de bain, mur sud salle à manger, mur ouest salle à manger, salon mur sud-ouest, salon mur sud-est, plafond cuisine, cage escalier mur sud, cage escalier mur nord* » à l'exclusion des emplacements suivants : « *joint visible au mur au-dessus de la fenêtre de la salle de bain au rez-de-chaussée; joint visible au mur de la descente de l'escalier menant au sous-sol; joint visible au-dessus d'une porte de la garde-robe au sous-sol; joint et/ou peinture défectueux au bas de mur près d'une porte d'un bureau au sous-sol* »;

[108] ORDONNE à l'Entrepreneur de corriger la situation décrite au point 3 de la Dénonciation A-4 à l'exclusion des emplacements suivants : « *joint visible au mur au-dessus*



de la fenêtre de la salle de bain au rez-de-chaussée; joint visible au mur de la descente de l'escalier menant au sous-sol; joint visible au-dessus d'une porte de la garde-robe au sous-sol; joint et/ou peinture défectueux au bas de mur près d'une porte d'un bureau au sous-sol »;

[109] MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant aux points 2, 4 et 5;

[110] ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux dans les soixante (60) jours des présentes en ciblant des moments et des dates qui conviendront aux Bénéficiaires;

[111] ORDONNE à l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier à l'exception des frais des témoins des Bénéficiaires.

[112] RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, ce **22** janvier 2025

Me Pamela McGovern, arbitre

