

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

---

**ENTRE :** **CÉLINE DEMERS BRISSON  
PIERRE BRISSON**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **9141-1074 QUÉBEC INC.  
(CONSTRUCTION NORJO)**  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES  
DE L'APCHQ INC.**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

N° dossier CCAC: S8-280301-NP  
N° bâtiment: 128624-1

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Madame Céline Demers Brisson  
Monsieur Pierre Brisson  
Monsieur Serge Brisson

Pour l'Entrepreneur : Me Pierre-Olivier Baillargeon  
Monsieur Marc Lapointe, stagiaire en droit  
Madame Josée Mathieu  
Monsieur Normand Hughes-Perron

Pour l'Administrateur : Me Patrick Marcoux  
Monsieur Robert Périnet, T.P.

Date d'audience : 22 août 2008

Lieu d'audience : Palais de justice de Laval, en salle 2.03

Date de la sentence : 18 septembre 2008

**Identification complètes des parties**

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot  
**Paquin Pelletier**  
1010, rue de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaires : Madame Céline Demers Brisson  
Monsieur Pierre Brisson  
15, rue Suzanne-Piot  
Blainville (Québec) J7C 0B3

Entrepreneur: 9141-1074 Québec Inc. (Construction  
Norjo)  
a/s Madame Josée Mathieu  
25, des Chardonnerets  
Blainville (Québec) J7C 6A4  
Et son procureur :  
Me Pierre-Olivier Baillargeon  
Monsieur Marc Lapointe, stagiaire en droit  
**Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert &  
Associés**

Administrateur : La garantie des maisons neuves de  
l'APCHQ Inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
Et son procureur :  
Me Patrick Marcoux  
**Savoie Fournier**  
Monsieur Robert Périnet, T.P.

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 23 avril 2008.

### Historique du dossier :

12 avril 2007:	Contrat préliminaire et contrat de garantie;
11 juillet 2007 :	Déclaration de réception du bâtiment;
12 juillet 2007 :	Convention de pré-occupation;
13 septembre 2007 :	Acte de vente;
13 septembre 2007 :	Extra au contrat de vente;
9 novembre 2007 :	Dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
23 novembre 2007 :	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur;
14 décembre 2007 :	Réponse de l'Entrepreneur à l'Administrateur;
25 février 2008 :	Décision de l'Administrateur;
13 mars 2008 :	Addenda de l'Administrateur;
28 mars 2008 :	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
21 avril 2008:	CCAC obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
23 avril 2008:	Nomination de l'arbitre;
23 avril 2008:	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
2 mai 2008 :	Photographies numéros 1 à 8 prises par les Bénéficiaires;
10 juin 2008:	Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'audition au 22 août 2008;

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE.

**Remarques préliminaires et admissions :**

- [1] L'adresse du bâtiment est le 15 (et 15A), rue Suzanne-Piot, Blainville, Québec.
- [2] La réception du bâtiment a eu lieu le ou vers le 7 septembre 2007, les premières réclamations écrites reçues par l'Administrateur étaient les 13 novembre 2007 et 8 janvier 2008.

**Objection préliminaire :**

- [3] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise.
- [4] L'audience est ouverte et débute le 22 août 2008 à 9h30 a.m. au Palais de justice de Laval, en salle 2.03.

**Analyse et décision:**

- [5] Il s'agit :
  - [5.1] d'une première décision de l'Administrateur rendue en date du 25 février 2008 sous la plume de Robert Périnet, T.P.
  - [5.2] d'une deuxième décision rendue par l'Administrateur le 13 mars 2008 toujours sous la plume de Robert Périnet, T.P.
- [6] La première décision comporte cinquante-cinq (55) points. Dans la deuxième décision, l'Administrateur revisite certains points et reconsidère d'autres avec le résultat (toutes décisions confondues) que l'Administrateur:
  - [6.1] considère les points numéros 1 à 25, 32, 50 et 54 dans le cadre du contrat de garantie;
  - [6.2] ne considère pas les points numéros 26 à 31, 33 à 49 et 51 à 53 dans le cadre du contrat de garantie;
  - [6.3] constate le désistement des Bénéficiaires quant au point numéro 55.
- [7] Séance tenante et après quelques discussions et tractations, les Bénéficiaires se sont désistés (entre autres parce que les travaux auraient été adressés depuis la demande d'arbitrage) de leur demande concernant les points numéros 13, 14, 28, 29, 34 et 45.
- [8] Les Bénéficiaires demandent donc l'arbitrage sur les points numéros 2, 8, 12, 16, 17, 22, 26, 27, 30 à 33, 35 à 44, 46 à 50, 52 et 53.

[9] La valeur en litige et/ou la valeur estimée de la réclamation est d'approximativement 28 000,00 \$.

**Analyse et décision :**

[10] Fait à préciser, les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage sur (entre autres) les points numéros, 2, 8 12, 16, 17 et 22 alors que ces éléments avaient été reconnus par l'Administrateur dans la cadre du contrat garantie.

[11] De toute évidence, ils ne contestent pas que l'Administrateur leur donne raison mais

[11.1] dans un premier temps, ils sont insatisfaits des travaux et/ou correctifs adressés par l'Entrepreneur;

[11.2] dans un deuxième temps, désirent porter à notre attention que pour certains des travaux, ils ont des commentaires et/ou suggestions quant aux correctifs suggérés à venir (pour les travaux requis qui n'ont toujours pas été adressés par l'Entrepreneur).

[12] Afin de faciliter à la fois lecture et repérage, chaque point sera adressé dans l'ordre chronologique de la décision de l'Administrateur du 25 février 2008.

*Point numéro 2 - main courante et escalier à vernir*

[13] L'Entrepreneur a été requis par l'Administrateur d'installer la main courante (intérieure) et vernir les surfaces.

[14] Les Bénéficiaires contestent et plaident que simplement installer et vernir est insuffisant; les Bénéficiaires veulent que les mentions « sablage et polissage » soient incluses avant le vernissage des surfaces.

[15] Sans qu'il soit nécessaire de rentrer avec précision et détails sur tous et chacun des éléments de la pose de cette main courante, force m'est de rappeler que **l'Entrepreneur n'est pas sujet à une obligation de moyens mais bien à une obligation de résultats**. Ceci dit, il n'est pas nécessaire à l'Administrateur d'identifier avec force de détails toutes les étapes successives utiles et nécessaires à obtenir le résultat escompté. L'artisan qui verra à adresser ces travaux, il ne va sans dire, est obligé à une prudence raisonnable et à un résultat. Pour cette raison, je ne pourrai donner droit à la demande des Bénéficiaires sur ce point.

[16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.

*Point numéro 8 - planches surélevées dans la salle à manger, le bureau et la chambre des maîtres*

- [17] L'Administrateur a reconnu certains travaux et les Bénéficiaires requièrent de l'Entrepreneur qu'il remplace la planchette de bois dur prévernée qui a été poncée. Les Bénéficiaires considèrent
- [17.1] que l'étendue des travaux est insatisfaisante;
  - [17.2] que l'Administrateur n'a pas reconnu assez d'endroits où des travaux doivent être faits, et que subsidiairement;
  - [17.3] en dépit de la décision datée du 25 février 2008, les travaux n'ont toujours pas été adressés.
- [18] Je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande et qu'à ce titre, ce sont ces derniers qui ont le fardeau de convaincre.
- [19] Sans que ce fardeau leur soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de me démontrer le bien fondé de leurs représentations (ils ont l'obligation de convaincre).
- [20] L'Administrateur nous représente et reprend à son rapport qu'il a mesuré une différence de moins de 2mm et qu'une dénivellation entre deux surfaces adjacentes sans moulure de transition étaient inférieures à 3 mm. Aucune démonstration ne m'a été faite du manque de précision de ce constat et/ou aucune démonstration ne m'a été faite qu'il pouvait s'agir d'une situation excessive; en absence de toute démonstration à l'effet contraire, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

*Point numéro 12 - finition du haut du mur de douche*

- [21] L'Administrateur requiert que des travaux soient effectués, un tiers (l'entreprise « Martellino – couvreur-plancher ») a été mandaté afin de corriger la finition du haut du mur de douche (point numéro 12) et subsidiairement, deux tuiles de céramique au niveau du foyer selon le point numéro 20 ci-après. Confirmation de cet engagement nous vient par le biais d'une correspondance de Madame Marianne Thénier pour « Martellino », correspondance qui se retrouve (entre autres) à l'onglet numéro 3 du cahier de pièces de l'Entrepreneur. Quant aux Bénéficiaires, ces derniers véhiculent une simple appréhension que les travaux à venir leur seront inacceptables.
- [22] Pour les motifs ci-haut exposés aux paragraphes [15] et [16], je ne pourrai donner droit à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires (quant au point numéro 12).
- [23] Je prend acte du désistement des Bénéficiaires pour les points suivants :
- numéro 13 : finition aux marches de bain;
  - numéro 14 : porte abîmée à la garde-robe d'entrée;

*Point numéro 16 - porte abîmée à la chambre des maîtres*

- [24] On nous informe qu'une tentative de réparation aurait été adressée le 23 mai 2008. Les Bénéficiaires nous représentent que les travaux proposés sont inadéquats et qu'à la longue, ne tiendront pas; ils demandent le remplacement de la porte. Les Bénéficiaires renchérissent, réparer est insuffisant, seul remplacer les satisferont.
- [25] Pour les motifs ci-haut repris au paragraphe [15] concernant l'obligation de résultats, ainsi qu'au paragraphe [16] concernant l'article 2099 C.c.Q., je ne pourrai donner droit à ce poste de réclamation des Bénéficiaires.

*Point numéro 17 - unité 15A – porte d'entrée embossée et coupe-froid*

- [26] Selon les Bénéficiaires, il s'agit d'une porte métallique et ils sont d'opinion qu'une porte métallique ne se répare pas, elle se remplace. L'Administrateur enjoint l'Entrepreneur à réparer la porte « pour faire en sorte que la surface soit uniforme et que le coupe-froid du cadre ne soit ininterrompu ». Demeurant constant et pour les motifs ci-haut repris au paragraphe [15] concernant l'obligation de résultats, ainsi qu'au paragraphe [16] concernant l'article 2099 C.c.Q., je ne pourrai donner droit à ce poste de réclamation des Bénéficiaires.

*Point numéro 22 - unité 15A – salle de bain – trou de la prise électrique à la pharmacie gauche*

- [27] L'Entrepreneur a adressé certains travaux et a camouflé l'installation par un bâti en mélamine s'appareillant à l'intérieur de l'armoire.
- [28] Les Bénéficiaires requièrent que l'unité soit changée en entier. Le camouflage, tel que requis par l'Administrateur a résulté dans l'installation d'un bâti en mélamine qui s'appareillait à l'intérieur de l'armoire, mais les Bénéficiaires plaident que ceci représente une perte d'espace (à l'intérieur de l'armoire). Les Bénéficiaires plaident que si petite soit-elle, cette perte d'espace leur causera préjudice. L'unité 15A est un logement qui ultimement servira à percevoir des revenus locatifs et ils appréhendent que cette modeste perte d'espace à l'intérieur de l'armoire motivera chez des locataires éventuels des commentaires qui mèneront ultimement à une diminution de loyer, donc, pour les Bénéficiaires, à des pertes de revenus.
- [29] Aucune démonstration n'a été faite voire même suggérée quant à la dimension de ce modeste bâti. Tel que ci-haut repris aux paragraphes [18] et [19], je rappelle que les Bénéficiaires ont l'obligation de convaincre, et je ne bénéficie d'aucun élément qui peut me permettre d'apprécier la possible perte d'espace. Sans préjudice et sous toutes réserves à ce qui ci-haut précède, il s'agit de plus d'une peur appréhendée.

*Point numéro 26 - espace entre la galerie et le mur du garage*  
*Point numéro 27 – joint sous la porte d'accès à la salle de bain*  
*Point numéro 28 – finition du mur à la tuyauterie*  
*Point numéro 29 – vinyle à ajuster – côte foyer*  
*Point numéro 30 – finition entre le solage et le vinyle sous la sortie d'eau*  
*Point numéro 31 – palier abîmé à l'escalier menant au sous-sol*  
*Point numéro 33 – porte avant à remplacer*  
*Point numéro 34 – unité 15A – béton des marches et de la terrasse à nettoyer*

- [30] Séance tenante, les Bénéficiaires reconnaissent et admettent que les points de la décision listés ci-haut leurs étaient identifiés et/ou connus de façon contemporaine à leur emménagement.
- [31] Une liste avait d'ailleurs été préparée avec force de détails et avait été transmise à l'Entrepreneur ainsi qu'au notaire instrumentant (Me Ninon Cadieux), pièce E-5 du cahier de pièces soumis par l'Entrepreneur.
- [32] Bien que nous n'avons pas la date précise quant à la confection de cette liste (pièce E-5), l'enquête et audition au mérite établissent qu'elle a été précédée dans le temps par la déclaration de réception du bâtiment (pièce A-2 du cahier de pièces émis par l'Administrateur), une déclaration de réception avec certaines réserves qui semble être datée du 7 septembre 2007.
- [33] La seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore, l'inachèvement des travaux observables au moment de la réception, ne sont pas suffisants pour donner ouverture à un recours des Bénéficiaires en faveur de l'Administrateur. En effet, il faut que ces situations aient été dénoncées par écrit au moment même de la réception du bâtiment (ou dans certains cas, trois (3) jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore emménagé). Il est possible que la réclamation ait été valablement faite à l'Entrepreneur, c'est à regret que je me dois de constater que fut présenté hors délai à l'Administrateur, ce qui la rend irrecevable pour ce dernier.
- [34] Nous savons que l'ignorance de la loi ne peut y faire échec d'autant plus que cette exigence apparaît à la réglementation, elle apparaît au plan de garantie et elle se retrouve aux fascicules et/ou documents remis aux Bénéficiaires de façon contemporaine à leur engagement vis-à-vis l'acquisition de leur propriété (cette information est de plus accessible sur les différents sites Internet de l'Administrateur et de la Régie du bâtiment du Québec).
- [35] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et de la jurisprudence qui me sont connues, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais puissent être ignorés ne sont pas raisonnables dans les circonstances et ne peuvent être retenues (nul ne peut plaider sa propre turpitude) et puisqu'aucune représentation m'est faite à l'effet que la déclaration de réception du bâtiment (l'étape 5 du 7 septembre 2007) soit inclusive de ces points, je ne pourrai faire droit à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant aux points numéros [26] à [31] inclusivement ainsi que les points numéros [33] et [34].

[36] Je maintiens donc la décision de l'Administrateur pour ces points numéros [26] à [31] inclusivement ainsi que les points numéros [33] et [34].

*Point numéro 35 – unité 15A – tiroir de la vanité de la salle de bain à ajuster*

*Point numéro 36 – unité 15A – tiroir de la cuisine à ajuster*

[37] Les Bénéficiaires suggèrent qu'il s'agit d'un problème d'installation et non de simples besoins d'ajustements (ils suggèrent qu'il faut déplacer les railles et non pas simplement procéder à quelques ajustements mineurs). Pour ces derniers, défaire n'est pas synonyme d'ajuster, il ne s'agit donc pas pour eux d'entretien mais bien de travaux.

[38] Quant à l'Administrateur, de façon succincte, il suggère que les problèmes observés résultent d'un entretien inadéquat par les Bénéficiaires.

[39] Quoiqu'il en soit, il est admis et reconnu de tous que ces deux points ont été détectés par les Bénéficiaires qu'à la toute fin septembre, n'ayant jusque là cru bon d'inspecter les lieux avant emménagement potentiel d'un locataire éventuel (l'unité 15A, tel que ci-haut repris étant destiné à être un logement à revenus).

[40] La réception du bâtiment a eu lieu le 7 septembre 2007, la détection des points numéros 35 et 36 par les Bénéficiaires n'eut lieu qu'à la fin septembre 2007 (sans autres précisions quant à la date) et qu'entre la réception et le constat, personne n'a habité l'unité 15A; force m'est de conclure qu'il s'agit du constat d'une situation préexistante, à la réception du bâtiment mais qui n'a pas fait l'objet d'une déclaration en temps utile à l'Administrateur.

[41] Je rappelle qu'il ne s'agit pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur mais bien de déterminer si l'Administrateur doit considérer un point dans le cadre du contrat de garantie.

[42] Pour les motifs ci-haut repris aux paragraphes [33] à [35], je ne peux que maintenir la décision de l'Administrateur sur ces points.

*Point numéro 37 – nivellement du terrain*

*Point numéro 38 – dessous de la galerie à remplir*

[43] L'article 4.9 du contrat de garantie des Bénéficiaires ainsi que subsidiairement, l'article 12.9 du règlement<sup>1</sup> prévoit entre autres que sont exclus des garanties espaces et ouvrages à l'extérieur du bâtiment. Manifestement, combler de remblai le dessous de la galerie ainsi que le nivellement du terrain sont des ouvrages extérieurs au bâtiment qui sont exclus de la garantie.

[44] Je ne pourrai faire droit à la demande des Bénéficiaires quant aux points numéros 37 et 38.

---

<sup>1</sup> Règlement sur la plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2.

*Point numéro 39 – crépi de ciment à appliquer au mur de béton à l'intérieur du garage*

- [45] Bien que cet élément appert à la déclaration de réception du bâtiment du 11 juillet 2007, l'Administrateur est d'avis que les murs intérieurs du garage n'ont pas à être recouverts de crépi.
- [46] Sans trahir mon âge, je peux néanmoins prétendre à un considérable vécu et ample expérience professionnelle et je n'ai jamais constaté la présence de crépi appliqué à un mur de béton intérieur d'un garage (résidentiel ou autre).
- [47] J'ignore s'il s'agit ici ou non d'une mésentente contractuelle entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, ceci ne fut pas suggéré voire même inféré, je ne peux donc conclure qu'il s'agisse de parachèvement au sens de l'article 3.1 du plan de garantie (et/ou 10.1 du Règlement).
- [48] Pour ce point, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur.

*Point numéro 40 – boîte de contour du garage à refaire*

- [49] Le mur de béton à la base des murs intérieurs du garage est recouvert d'un bâti de panneaux assemblés. Les Bénéficiaires dénoncent la mauvaise qualité d'assemblage des panneaux et de la finition. L'Administrateur considère l'ouvrage acceptable.
- [50] Nous avons bénéficié, séance tenante, de certaines photos de ce bâti et force nous est de constater que l'assemblage est composé de divers matériaux et composites hétéroclites. Il ne s'agit pas de diverses essences de bois mais bien de matériaux variés.
- [51] Sans vouloir aller aussi loin que demander un assemblage de composé identique, demander une certaine homogénéité des composantes n'est pas exagérée. J'accepte la demande des Bénéficiaires, considérant que le bâti doit être raisonnablement homogène. Je conclurai en faveur des Bénéficiaires. Je me dois de renverser la décision de l'Administrateur sur ce point.

*Point numéro 41 – tapis des escaliers à remplacer au sous-sol*

- [52] Nous avons pris bonnes notes de l'Annexe 1 – Onglet « C » du cahier de pièces soumis par les Bénéficiaires. Je constate que le travail de ponçage des joints a été effectué après la pose du tapis des escaliers et qu'une quantité non négligeable de poussière s'y est déposée.
- [53] L'Administrateur nous représente n'avoir observé aucune tâche et ne pas avoir réussi, après quelques impacts (en tapant de la paume de sa main sur le tapis), à soulever un nuage de poussière.
- [54] En réplique, les Bénéficiaires nous suggèrent que la poussière résultant du ponçage du joint est si fine qu'elle s'incruste dans les bas fonds des fibres du tapis et qu'en dépit de leurs meilleurs efforts, ils ne réussiront à nettoyer (retirer) cette poussière.

- [55] Je rappelle que ce sont les Bénéficiaires qui sont en demande et qu'à cet effet, ils ont l'obligation de convaincre. Sans que cette obligation et/ou ce fardeau leur soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de démontrer que le tapis a été endommagé et/ou rendu impropre à l'usage auquel il est destiné (propreté n'étant semble-t-il pas inclus au plan de garantie).
- [56] La preuve non-contredite est à l'effet qu'il y a absence de tâches sur le tapis, et aucune démonstration n'a été faite voire même ne m'a-t-il été suggéré que le tapis est rendu impropre à l'usage auquel il est destiné. Pour ce point, je ne pourrai donc donner droit à la demande des Bénéficiaires et je maintiens la décision de l'Administrateur de ne pas considérer la demande de remplacement du tapis des escaliers au sous-sol.

*Point numéro 42 – planches prévernies du revêtement de plancher en bois dur abîmées*

- [57] Les Bénéficiaires dénoncent défauts et imperfections dans les planches de bois prévernies.
- [58] Les planchettes de bois, choisies par les Bénéficiaires, correspondent à une catégorie « commune », une catégorie qui se doit d'accepter la présence de quelques imperfections, nœuds et variations de teinte.
- [59] De consentement, les Bénéficiaires procèdent au dépôt de huit (8) épreuves photographiques (cotées séance tenante comme pièces C-3.1, C-3.2, C-3.3, C-3.4, C-4.1, C-4.2, C-4.3 et C-4.4).
- [60] Dans plusieurs cas, ce qui m'est démontré, je suis d'opinion, ne sont pas des défauts ni des imperfections dans les planchettes de bois mais plutôt le résultat de dommages post-installation (ce constat est d'ailleurs ostensible d'un examen des pièces C-3.1 et C-3.4 où une zébrure se poursuit sur plus d'une planchette). Je tire ce même constat de la « tache » sur plus d'une planchette constatée à la pièce C-4.4.
- [61] Il est possible qu'il s'agisse d'imperfections lorsqu'on examine les épreuves photographiques C-3.2, C-4.1 et C-4.3. La démonstration par contre se limite à ces trois seules imperfections. Je rappelle qu'il s'agit d'une catégorie de bois dite « commune » et que ce bois se retrouve au couloir de passage de l'entrée, au séjour, à la salle à manger, au bureau, à la chambre des maîtres et au boudoir. En tout et partout, ces trois (3) pièces démontrent ce qui m'appert être des défauts somme toute mineurs considérant le surface couverte.
- [62] Pour ce point, je ne pourrai faire droit à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et je maintiendrai la décision de l'Administrateur.

*Point numéro 43 – évacuation de la sècheuse à relocaliser*

- [63] L'Administrateur est d'opinion qu'il n'est pas de la responsabilité de l'Entrepreneur de coordonner l'alignement du conduit d'évacuation de la sècheuse dans le mur avec l'axe d'évacuation, et que le branchement effectué par l'Entrepreneur est conforme.

- [64] Les Bénéficiaires nous démontrent (épreuves photographiques C-5.1 du hier de pièces soumis par les Bénéficiaires) que la profondeur de l'enclave de cet appareil est de plus ou moins 32 pouces. Ils nous représentent que 36 pouces seraient la norme afin d'éviter de compresser le conduit d'évacuation. Les Bénéficiaires plaident que si l'enclave n'est pas profonde de 36 pouces, l'Entrepreneur aurait l'obligation d'aligner le conduit d'évacuation dans le mur avec l'axe d'évacuation de la sècheuse.
- [65] À nouveau, je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande et sans que ce fardeau leur soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de démontrer que l'évacuation de l'appareil est tel qu'il cause préjudice. N'ayant de plus reçu aucune démonstration à l'effet que la décision de l'Administrateur pouvait être mal fondée, je me dois de la maintenir quant à ce point.

*Point numéro 44 – finition de la porte intérieur du garage à refaire*

- [66] Les Bénéficiaires dénoncent que la moulure de finition de cette porte est différente aux autres moulures de finition. De façon plus précise, démonstration m'est faite par le biais des épreuves photographiques C-6.1 et C-6.2 du cahier de pièces soumis par les Bénéficiaires que la moulure de finition installée au périmètre de la porte d'intérieur du garage appert être une planche d'environ 110mm de largeur installée en guise de finition du périmètre du cadre. La preuve incontestée et non contredite est à l'effet que cette planche a été installée puisque si une moulure identique aux autres moulures de la maison aurait été installée, elle aurait été insuffisante pour cacher les vices et autres défauts au pourtour du mur.
- [67] Je note de plus que ce grief a été soulevé par écrit à la déclaration de réception du bâtiment du 11 juillet 2007.
- [68] Le contraste est manifeste : tolérer une telle dissemblance pour permettre de cacher de plus importants vices ou autres défauts du mur m'appert irrecevable. Je suis d'opinion que l'Administrateur aurait dû considérer ceci dans le cadre de la garantie.
- [69] Je ferai droit à la demande des Bénéficiaires pour ce point.

*Point numéro 45 – finition du mur de gypse au-dessus de la porte d'accès au garage*

- [70] Séance tenante, le soussigné est informé que les Bénéficiaires ont retiré leur demande sur ce point, je me limiterai à constater ce désistement.

*Point numéro 47 – céramique devant le foyer*

- [71] Considérant les correctifs qui ont été et/ou seront adressés (en satisfaction de points déjà considérés par l'Administrateur dans le cadre du contrat de garantie et pour lesquels les travaux sont incessants), le point numéro 47 sera reconnu par l'Administrateur et l'Entrepreneur, de vive voix séance tenante, ces derniers s'y étant engagés à corriger la situation.

*Point numéro 48 – coulis au vestibule*

- [72] Les Bénéficiaires plaignent que le joint d'intersection de la céramique avec le seuil de la porte d'entrée extérieur est fissuré. Séance tenante, il est admis et reconnu par les Bénéficiaires que ce constat a été fait (par les Bénéficiaires) entre la date d'occupation et la date auquel ils ont notarié pour la propriété.
- [73] Il s'agit de la porte qui donne accès à l'extérieur de la résidence laquelle porte est en contact avec un mortier, un amalgame qui fait le pont entre les tuiles de céramique de l'entrée et cette porte.
- [74] J'accepte que la position d'un tel joint entre deux matériaux si différent à un endroit si propice à la dilatation et contraction, crée une situation favorable à l'avalissement. Conséquemment, et à défaut de toute preuve à l'effet contraire, je crois que cette réparation est rendue nécessaire par un comportement normal des matériaux et donc, constitue une exclusion du plan de garantie (article 3.1 du plan de garantie ou l'article 12.2 du Règlement).

*Point numéro 49 – mur arrière du calorifère croche dans l'entrée*

- [75] Il s'agit d'un petit mur d'une longueur d'environ 600mm à l'encontre duquel un calorifère est fixé (un calorifère qui s'ajuste d'un coin à l'autre du mur). La preuve est à l'effet qu'il y a une distance de 6mm derrière le calorifère en son milieu.
- [76] La preuve qui m'est offerte est à l'effet que le mur n'est pas croche mais qu'il y a une légère surépaisseur de plâtre dans les coins intérieurs et, parce que le calorifère a été installé d'un coin à l'autre du mur, les surépaisseurs des coins donnent l'impression que le mur est concave, axiome qui n'est pas remis en question par les Bénéficiaires.
- [77] Je me dois de trancher, il ne s'agit pas de malfaçons (inesthétique possiblement, malfaçon je ne le crois pas).

*Point numéro 50 – moulure à la porte-patio de la salle à manger*

- [78] Séance tenante, les Bénéficiaires témoignent à l'effet que leur constat précédait leur occupation (ainsi que le contrat de pré-occupation). Ils nous représentent avoir déclaré de vive voix et à plusieurs reprises à l'Entrepreneur qu'ils ne désiraient pas avoir de porte-patio avec barre de sécurité.
- [79] La porte-patio ayant été livrée avec barre de sécurité, l'Entrepreneur ayant en mémoire cette demande des Bénéficiaires, a changé la localisation de la barre de sécurité avec le résultat que l'enlèvement de l'encrage a laissé des marques. Pour cette raison, les Bénéficiaires veulent, à défaut que la porte soit changée que la moulure soit remplacée.
- [80] De toute évidence, il s'agit d'une mésentente contractuelle et non pas d'une malfaçon. La mésentente contractuelle n'est pas couverte par le plan de garantie. Je ne peux donc donner droit à la demande des Bénéficiaires sur ce point,

*Point numéro 52 – Unité 15A – mur de l'entrée bombé*

- [81] Il s'agit d'une condition située au mur extérieur de l'entrée vers le sous-sol au dessus de la fondation.
- [82] La preuve est à l'effet que le gypse au-dessus des fondations, près du cadre de la porte extérieur s'éloigne de la verticalité à son appui inférieur et qu'il s'agit d'une variation de 10mm sur une longueur de 120mm.
- [83] Le guide des performances<sup>2</sup> établit que les murs intérieurs et/ou extérieurs peuvent connaître de légères variances dans leur surface de fini toutefois, ce manuel précise et le soussigné accepte que :

*« les murs ne devraient pas être arqués de ½ pouce (12 mm) hors de la ligne de mur pour toute mesure horizontale de 32 pouces (813 mm) ou de plus de ½ pouce (12 mm) à l'intérieur de toute mesure verticale de huit (8) pieds (2,5 m). »<sup>3</sup>*

- [84] Le constat d'une variation de 10mm m'appert donc être à l'intérieur des performances acceptables puisqu'une variance inférieure aux performances minimales attendues.
- [85] Je ne pourrai donc donner droit à la demande des Bénéficiaires sur ce point.

*Point numéro 53 – Unité 15A – finition du foyer*

- [86] Les Bénéficiaires représentent avoir dénoncé à la déclaration de réception du bâtiment son degré d'insatisfaction avec la finition du foyer au sous-sol.
- [87] À l'appui de ses prétentions, ils nous déposent cinq (5) épreuves photographiques. Quatre (4) de ces épreuves dénotent une finition inacceptable (C-7.1, C-7.2, C-7.3 et C-7.4) et une (1) de ces épreuves démontrent une finition qu'ils considèrent plus qu'acceptable (C-8.1).
- [88] L'Administrateur reconnaît qu'il y a disparité mais suggère qu'il y a déséquilibre à l'intérieur d'une limite acceptable.
- [89] Il s'agit d'un élément qui a bel et bien été dénoncé à la déclaration de réception du bâtiment et je constate (plus particulièrement à la photo C-7.4) qu'il a bel et bien un interstice lequel, avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je considère récusable.
- [90] Considérant que les pierres, tuiles et céramiques ne sont pas toutes identiques, je pense qu'il serait déraisonnable de tout refaire, ceci n'est d'ailleurs pas

---

<sup>2</sup> Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc., *Le guide des performances*, 1<sup>ière</sup> édition, septembre 2006.

<sup>3</sup> *Supra*, p. 269.

recherché par les Bénéficiaires, ils déclarent être simplement insatisfaits de la finition.

[91] Séance tenante, l'Administrateur et l'Entrepreneur affirment, et mes propres recherches indépendantes ultérieures confirment qu'il existe des joints et scellant qui peuvent facilement être appliqués entre la moulure et la tuile en bordure du foyer masquant ainsi le manque d'épaisseur à certaines endroits de certaines des tuiles (aux interstices entre les tuiles et les moulures de bois). J'accepterai donc la demande des Bénéficiaires sur ce point (présent à la déclaration de réception du bâtiment) et ordonne donc que la finition soit complétée afin que soient moins évidents les interstices.

\* \* \* \* \*

[92] La loi et le règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel<sup>4</sup>. Enfin l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit »; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient<sup>5</sup>.

[93] Je rappelle que le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litiges qui relèvent de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige et je rappelle de plus qu'il ne s'agit pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur mais bien de déterminer si l'Administrateur doit considérer un point dans le cadre du contrat de garantie.

[94] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment à trancher tout différend découlant du plan de garantie<sup>6</sup>. Bien que ceci inclus toutes questions de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente décision doivent prendre souche dans le plan de garantie.

[95] Je précise 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 de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[96] En vertu de l'article 123 du Règlement et vu que les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront à charge unique de l'Administrateur du plan.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**CONSTATE** le désistement des Bénéficiaires quant aux points numéros 13, 14 et 45 de la décision du 25 février 2008;

---

<sup>4</sup> Articles 2, 20, 106 et 120 du Règlement.

<sup>5</sup> Article 116 du Règlement.

<sup>6</sup> *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q. c. B-1.1, art. 83.1.

**CONSIDÈRE** le point numéro 40 à l'intérieur du plan de garantie et **ORDONNE** que la boîte du contour du garage soit construit de panneaux (planches ou autres composites) semblables, uniformes et cohérents;

**CONSIDÈRE** le point numéro 44 à l'intérieur du plan de garantie et **ORDONNE** à ce que soit camouflé vice et défaut de finition au périmètre du cadre de la porte donnant accès au garage et **ORDONNE** que soit installée une moulure de finition identique aux autres moulures de finition de la résidence;

**CONSTATE** l'engagement à corriger la qualité du joint mural de céramique à l'intersection avec le plancher du bois (point numéro 47 de la décision), et que ces travaux seront adressés concurremment aux travaux à venir pour le point numéro 20;

**ORDONNE** la pose d'un joint de calfeutrage approprié entre la moulure au pourtour de la tuile qui fait lieu de manteau du foyer (point numéro 53) et ce, afin de masquer les disparités et interstices (entre les tuiles et la moulure);

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 25 février 2008 quant aux points numéros 12, 16, 17, 26 à 31, 33, à 39, 41 à 43, 48 à 50 et 52;

**CONDAMNE** l'Administrateur aux dépens.

Montréal, le 18 septembre 2008

---

Me Michel A. Jeanniot  
Arbitre