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 (CCAC)

N° dossier CCAC :	S10-050701-NP
N° dossier Garantie :	155459-1
No dossier Administrateur :	10-291FL
Date:	13 décembre 2010

ENTRE **MONSIEUR GAETAN BEAUDRY ET**

MADAME KATHLEEN DOWNS

(ci-après « les Bénéficiaires»)

ET **CONSTRUCTION JPS CHARBONNEAU LTEE**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

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

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me France Desjardins
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Gaetan Beaudry
	Madame Kathleen Downs Beaudry
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Serge Charbonneau,
Pour l'Administrateur :	Me François Laplante, procureur
	Monsieur Richard Berthiaume

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 4 août 2010

Historique du dossier

8 avril 2008	Contrat préliminaire et contrat de garantie
4 mai 2009	Réception du bâtiment
5 mai 2009	Acte de vente
8 septembre 2009	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur
11 septembre 2009	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires
30 septembre 2009	Demande de réclamation à l'Administrateur
6 mars 2010	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur
10 mars 2010	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires
31 mars 2010	Inspection de l'Administrateur
31 mars 2010	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur
7 juin 2010	Décision de l'Administrateur
2 juillet 2010	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires
4 août 2010	Nomination de l'arbitre
15 septembre 2010	Conférence préparatoire
9 novembre 2010	Audition et visite des lieux

DÉCISION ARBITRALE

[1] Aucune objection préliminaire n'ayant été soulevée par l'une ou l'autre des parties, la compétence du Tribunal à entendre les demandes d'arbitrage est établie.

[2] Les Bénéficiaires ont déposé une demande d'arbitrage à l'égard d'une décision rendue le 7 juin 2010 par l'Administrateur de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

[3] Cette décision portait sur 33 points dont 4 sont accueillis par l'Administrateur, 27 sont rejetés et un point sera revu lorsque les conditions climatiques s'y prêteront.

[4] Une visite des lieux a précédé l'audition à laquelle étaient présents les représentants des parties déjà identifiés.

[5] À l'audition, les Bénéficiaires déclarent abandonner la demande d'arbitrage concernant les points 7,8,11,12, 23 à 29 et 32 de la décision de l'Administrateur.

[6] La visite des lieux et l'audition ont donc porté sur 16 points en litige. Il s'agit des points suivants :

- Point 5 : Absence de deux mains courantes en façade
- Point 6 : Deux colonnes prévues au plan en façade non installées
- Point 9 : Balcon arrière : absence d'une colonne au balcon arrière
- Point 10 : Emplacement des colonnes arrière ne respecte pas les plans
- Point 13 : Carrelage céramique taché dans la salle de bain
- Point 14 : Installation non-conforme du réservoir à eau chaude
- Point 15 : Conduit de la cuve s'évacue dans le puisard du garage
- Point 16 : Mur intérieur croche
- Point 17 : Sonotubes du balcon arrière conçus en deux sections
- Point 18 : Accumulation d'eau sur le balcon arrière
- Point 19 : Marches du balcon avant mal exécutées
- Point 20 : Trous (2) de chaque côté de l'escalier avant
- Point 21 : Revêtement de toiture : garantie 20 ans au lieu de 30 ans
- Point 22 : Remplacement continuel des ampoules des luminaires extérieurs
- Point 31 : Odeur d'égout au garage

LA PREUVE ET L'ARGUMENTATION

[7] Pour une meilleure compréhension, l'Arbitre désignera, dans la présente décision, les points en litige en référant à la numérotation utilisée par l'Administrateur dans sa décision et regroupera certains points suivant la présentation de la preuve et l'argumentation.

Point 5 : Absence de deux mains courantes en façade

Point 6 : Deux colonnes prévues au plan en façade non installées

Point 20 : Trous (2) de chaque côté de l'escalier avant

[8] Les Bénéficiaires allèguent qu'à la réception du bâtiment, ils ont constaté que les marches de l'escalier avant n'étaient pas pleine largeur et ne respectaient pas ainsi ce qu'ils avaient convenu avec l'Entrepreneur.

[9] L'Entrepreneur aurait déclaré qu'il a construit en conformité du plan. Or, selon les Bénéficiaires, le plan du modèle de maison auquel référait l'Entrepreneur comporte une colonne et une rampe de chaque côté de l'escalier. Au soutien de

leurs prétentions, les Bénéficiaires invoquent le formulaire de pré-réception du bâtiment, complété le 4 mai 2009. Il y est mentionné : «*voir 2 trous chaque côté escalier avant avec architecte*».

[10] N'ayant pas de nouvelles de l'Entrepreneur, après quelques semaines, les Bénéficiaires communiquent eux-mêmes avec l'architecte qui leur explique que si l'espace vide de chaque côté de l'escalier dépasse 24 pouces de haut, la sécurité exige que des rampes soient installées. Or, arguent-ils, la hauteur est de presque 27 pouces.

[11] En contre-interrogatoire, invités par le procureur de l'Administrateur à expliquer pourquoi seule la mention des trous de chaque côté de l'escalier apparaît au formulaire de pré-réception du bâtiment, les Bénéficiaires indiquent que c'est le représentant de l'Entrepreneur qui a rédigé le document et que, pour eux, les rampes, les colonnes et les trous forment un ensemble.

[12] Monsieur Serge Charbonneau témoigne pour l'Entrepreneur à l'effet que les Bénéficiaires ont choisi un modèle de maison, qu'ils ont signé et accepté les plans. Il explique que les rampes et les colonnes sont des éléments décoratifs et constituent des extras non inclus au prix d'achat. Selon son témoignage, les Bénéficiaires ont fait des pressions pour que la maison soit prête le 1er mai 2009. De plus, plaide-t-il, nulle part dans le contrat n'est-il indiqué que les Bénéficiaires ont demandé des marches pleine largeur. Ce n'est que plus tard qu'ils auraient décidé qu'ils souhaitaient l'installation de rampes et de colonnes.

[13] Monsieur Beaudry, le Bénéficiaire, réplique à l'Entrepreneur qu'aucune mention à l'effet que les rampes et les colonnes ne sont pas inclus n'apparaît au contrat.

[14] Me Laplante, procureur de l'Administrateur, réfère monsieur Charbonneau au contrat préliminaire dans lequel on retrouve l'inscription :«*plan modifier (sic) selon client à leur besoin*» et lui en demande la signification. Le témoin indique qu'il a oublié son dossier mais qu'un document faisant état des changements au plan a été signé entre les parties.

[15] Le procureur montre un document daté du 10 avril 2008 et signé par les parties. Celles-ci expliquent qu'il s'agit d'une liste d'éléments de construction souhaités et identifiés par la mention «*OK*» pour les éléments inclus et ajout pour les extras. Il y est indiqué que les ajouts seront à négocier entre les parties. Me Laplante montre ensuite un autre document, daté et signé par les parties le 4 février 2009 intitulé: «*Feuille de travail des extras pour une somme de 7 378,86$*».

[16] Monsieur Richard Berthiaume est appelé à expliquer la décision qu'il a signée pour l'Administrateur. Il indique qu'il a rejeté les points 5 et 6 concernant les rampes et les colonnes au motif que leur absence n'a pas été dénoncée lors de la

réception du bâtiment alors qu'elle était apparente. Quant à la dénonciation relative aux trous de chaque côté de l'escalier, le témoin considère que les travaux ne comportent aucune malfaçon. Contre-interrogé par les Bénéficiaires, monsieur Berthiaume confirme les exigences du Code du bâtiment (ci-après le Code) relatives à la sécurité en regard de la hauteur maximale de 24 pouces.

[17] En argumentation, Me Laplante plaide que ce qui est dénoncé dans le formulaire pré-réception du bâtiment n'équivaut pas nécessairement à malfaçon. La construction peut être différente de celle prévue sans pour autant qu'elle constitue une malfaçon.

Point 9 : Balcon arrière : absence d'une colonne au balcon arrière

Point 10 : Emplacement des colonnes arrière ne respecte pas les plans

[18] Les Bénéficiaires arguent que les plans prévoient cinq colonnes et que le balcon n'en comporte que quatre. De plus, les 4 colonnes existantes sont situées à 18 pouces du bord du balcon. Selon eux, ce qui est prévu aux plans a une raison-d'être.

[19] En contre-interrogatoire, les Bénéficiaires indiquent que lors de la réception du bâtiment, il y avait plusieurs morceaux de bois sur la véranda car le décoffrage n'était pas complété, ce qui ne leur permettait pas de constater ces anomalies.

[20] L'Entrepreneur témoigne à l'effet que les Bénéficiaires ont, en cours de construction, demandé au menuisier de ne pas bâtir la 5^{e} colonne, ce que nient les Bénéficiaires. Selon l'Entrepreneur, *«c'était correct car pas structural»*.

[21] Référant au formulaire pré-réception du bâtiment, Me Laplante demande pourquoi il y est indiqué de *«recouvrir les 4 colonnes de pin»,* ce à quoi l'Entrepreneur répond que les colonnes devaient être en aluminium et les Bénéficiaires ont demandé qu'elles soient en bois. Il ajoute qu'il n'avait aucune raison de ne pas construire la 5^{e} colonne. En contre-interrogatoire, monsieur Charbonneau confirme que lors de la livraison du bâtiment, il y a avait bien des braquettes de bois en oblique sur le balcon pour supporter le poids.

[22] En ce qui concerne l'emplacement des colonnes existantes, l'Entrepreneur ne sait pas pourquoi celles-ci sont situées à 18 pouces en retrait du bord du balcon mais, ajoute-t-il, «*les Bénéficiaires les ont vues là pendant les trois mois de la construction*».

[23] Monsieur Berthiaume témoigne ensuite pour l'Administrateur et explique qu'il a rejeté la réclamation sur ces points parce que ceux-ci étaient apparents lors de la

réception et n'ont pas alors été dénoncés. Qui plus est, le formulaire de pré-réception du bâtiment réfère au recouvrement en pin de «4» colonnes.

[24] En contre-interrogatoire, monsieur Berthiaume indique qu'il ne voit pas comment la 5^{e} colonne aurait pu être installée selon l'enlignement présent car il n'y a pas de poutre au plafond à l'endroit où elle était prévue.

[25] Quant aux colonnes existantes, elles sont encastrées dans le béton, donc difficilement déplaçables sans ajuster la charge. Par ailleurs, monsieur Charbonneau est d'avis qu'appuyer les colonnes sur la dalle éviterait les risques de pourriture.

Point 13 : Carrelage céramique taché dans la salle de bain

[26] Les Bénéficiaires expliquent qu'ils ont tout essayé pour nettoyer le carrelage taché dans le haut de la douche de la salle de bain.

[27] En contre-interrogatoire, ils indiquent qu'ils ne peuvent dire exactement quand ils ont remarqué le problème. Ils ne l'ont constaté que lorsqu'ils ont lavé la douche jusqu'au plafond, quelque temps après la réception du bâtiment. Ils admettent qu'il faut se placer dans un certain angle pour le voir.

[28] De son côté l'Entrepreneur s'interroge sur les produits utilisés, les Bénéficiaires ayant témoigné avoir utilisé plusieurs produits de nettoyage, dont de la térébenthine. Les Bénéficiaires répliquent que seul le haut de la douche est abîmé. Ils plaident que toute la surface de la douche serait détériorée si le nettoyage en était la cause.

[29] Me Laplante interroge monsieur Berthiaume qui confirme que l'état de la céramique aujourd'hui est identique à celui constaté lors de son inspection.

Point 14 : Installation non conforme du réservoir à eau chaude

[30] Les Bénéficiaires indiquent d'abord qu'ils n'ont jamais prétendu à une malfaçon de la pose du chauffe-eau, comme l'indique la décision de l'Administrateur. C'est plutôt le drain qui dépasse du plancher qui ne respecterait pas les normes selon les vérifications effectuées. Ils soulignent avoir compris que monsieur Berthiaume amenderait sa décision en ce sens.

[31] Me Laplante interroge monsieur Berthiaume qui explique que, lors de l'inspection, les Bénéficiaires croyaient qu'il fallait un bac sous le chauffe-eau. Ils lui auraient montré le drain de plancher. Le témoin confirme le malentendu et ajoute que s'il avait à rendre une décision, se référant au Code, il conclurait que l'endroit du chauffe-eau est acceptable et ne nécessite pas de bac mais que le drain doit être à effleurement du plancher.

Point 15 :Conduit de la cuve s'évacue dans le puisard

Point 31 : Odeur d'égout au garage

[32] Les Bénéficiaires expliquent qu'ils se sont plaints à l'Entrepreneur de l'odeur nauséabonde émanant du puisard dans le garage. Sans lever le couvercle, celui-ci aurait répondu que la senteur disparaîtrait avec le temps. Le frère de monsieur Beaudry étant maître plombier, celui-ci aurait réparé temporairement en informant les Bénéficiaires qu'en vertu du Code, un té sanitaire devait être installé. . Au soutien de leur argumentation, les Bénéficiaires déposent divers documents.

[33] L'Entrepreneur témoigne à l'effet que la cuve au garage a été demandée tardivement. Il aurait fallu démolir pour construire de nouvelles installations de plomberie. L'autre solution aurait été de placer les installations de plomberie à la vue dans le garage, ce que les Bénéficiaires ont refusé.

[34] Contre-interrogé par Me Laplante, monsieur Charbonneau admet que la dalle de béton n'était pas coulée lorsque la demande d'installer une cuve a été faite mais que l'intérieur était complété. L'Entrepreneur ne sait pas si l'installation est conforme au Code mais convient qu'habituellement, la cuve est reliée aux autres tuyaux.

[35] Me Laplante interroge ensuite monsieur Berthiaume lequel, après vérification des Codes 1995 et 2005, confirme que l'installation n'est pas conforme, modifiant ainsi sa décision initiale. Il explique la décision qu'il a d'abord rendue par le fait qu'une telle installation a déjà été acceptable mais le Code ne le permet plus. Selon lui, il serait possible de raccorder sans trop démolir les finis. Quant au point 31, monsieur Berthiaume considère l'installation non conforme car un té sanitaire aurait dû être installé.

[36] Contre-interrogé par l'Entrepreneur sur le Code qu'il a appliqué pour rendre sa décision initiale, monsieur Berthiaume confirme que les codes 1995 et 2005 ne le permettent pas ajoute que la situation observée chez les Bénéficiaires est souvent tolérée.

[37] En argumentation, Me Laplante rappelle que monsieur Berthiaume donne raison aux Bénéficiaires lors de l'audition, ce qui démontre sa bonne foi selon le procureur.

Point 16 : Murs croches

[38] À la visite des lieux, les Bénéficiaires montrent plusieurs murs croches ou bombés, plus précisément au rez-de-chaussée : un mur du corridor de l'entrée, un mur du bureau et un mur du salon ainsi qu'au sous-sol : grand mur et mur du foyer.

[39] L'Entrepreneur témoigne à l'effet que la maison a été construite l'hiver et que le bois, même sec, travaille, surtout lors d'utilisation d'un foyer. Il se réfère au *Guide de performance de l'APCHQ* pour conclure que les murs respectent les tolérances et sont acceptables. Pour lui, peu de constructeurs peuvent échapper à ce type de résultat.

[40] Me Lapante interroge monsieur Berthiaume qui produit le *Guide de performance de l'APCHQ* concernant les murs arqués, lequel limite à ½ po tout arc constaté.

[41] Contre-interrogé par madame Downs, monsieur Berthiaume admet ne pas avoir mesuré les écarts des murs et s'être fié à son expérience.

Point 17 : Sonotubes du balcon arrière conçus en deux sections.

[42] À la visite des lieux, les Bénéficiaires montrent que certains sonotubes situés sous le balcon arrière sont affaissés du haut, ce qui leur fait dire qu'ils ont été conçus en deux sections. À l'audition, ils expliquent que les sonotubes ont certainement une utilité et que la situation leur fait craindre un problème. Même sans être experts, les règles de l'art ne leur semblent pas avoir été respectées.

[43] Contre-interrogés par Me Laplante, les Bénéficiaires indiquent qu'ils ne croient pas qu'il y ait eu détérioration de la situation depuis qu'ils l'ont dénoncée. Ils n'ont pas non plus constaté de fissures.

[44] L'Entrepreneur témoigne d'abord que le sonotube principalement visé n'est pas prévu au plan mais se ravise après examen des plans en cours d'audition en disant qu'il était certain avoir ajouté un sonotube.

[45] Me Laplante interroge monsieur Berthiaume qui explique que les sonotubes peuvent bouger pendant la coulée de béton. À son avis, il peut y avoir eu rallonge mais pas une coulée en deux sections. Il n'a constaté ni affaissement, ni fissure.

Selon son expérience, les travaux sont acceptables car il n'y a pas de problème structural.

[46] Contre interrogé par monsieur Beaudry, monsieur Berthiaume, convient que l'allure des sonotubes n'est peut-être pas esthétique mais il n'a détecté aucun autre problème. À la question de madame Downs si la situation constatée peut expliquer l'accumulation d'eau sur le balcon, le témoin répond que si c'était le cas, des fissures seraient apparues.

[47] En argumentation, Me Laplante plaide que l'explication la plus plausible est celle de monsieur Berthiaume à l'effet qu'il y a eu rallonge lors de la coulée. Quoique inesthétique, la situation ne constitue pas une malfaçon car les sontubes servent à l'usage auquel ils sont destinés. De plus, les sonotube sont situés dans un espace extérieur pas aménagé et pas visible.

Point 18 : Accumulation d'eau sur le balcon

Point 19 : Marches du balcon avant mal exécutées

[48] Madame Downs explique que l'eau s'accumule au centre du balcon arrière comme l'a démontrée l'expérience effectuée lors de la visite des lieux lorsque les Bénéficiaires ont arrosé le balcon quelques minutes à l'aide d'un boyau. Madame Downs indique que lors des fortes pluies fin septembre, l'évacuation de l'eau accumulée n'a été constatée qu'après 60 heures. Elle ajoute qu'en été, la situation est très désagréable car la rétention d'eau attire les moustiques.

[49] Quant aux marches à l'avant de la maison, les Bénéficiaires représentent que l'eau s'y accumule car «*elles sont croches et l'hiver, ça gèle*». Madame Downs explique que l'Entrepreneur voulait ajouter du crépi mais que le spécialiste du crépi l'a déconseillé.

[50] Contre-interrogée par Me Laplante, la Bénéficiaire indique avoir constaté le problème du balcon arrière au printemps 2010. Madame Downs réitère que l'accumulation d'eau se produit seulement après les grosses pluies ou lors de l'arrosage du terrain. Les Bénéficiaires confirment qu'ils ont l'intention de construire une véranda mais ils ignorent si cette construction va régler le problème. Selon madame Downs, comme la partie supérieure de la véranda sera fermée à l'aide de moustiquaires seulement, si l'eau pénètre à l'intérieur, elle ne s'évacuera pas.

[51] L'Entrepreneur se déclare perplexe concernant la durée de séchage de 60 heures alléguée par les Bénéficiaires. Selon lui, il est normal que la durée de séchage soit plus longue au centre du balcon car celui-ci n'est pas exposé aux éléments. Il

rappelle qu'il s'agit d'un balcon 15X16 recouvert d'un toit. La personne qui a poli le béton a 27 ans d'expérience et le travail est bien fait.

[52] Me Laplante interroge monsieur Berthiaume qui confirme qu'il n'a procédé à aucun test d'eau car il aurait alors fallu demeurer sur place 24 heures. Il conclut toutefois que la situation respecte le *Guide de performance de l'APCHQ.* Il ajoute qu'en présence d'une pièce habitable sous le balcon, la situation aurait pu être problématique mais ce n'est pas le cas.

[53] En ce qui concerne les marches en façade, monsieur Berthiaume indique qu'il est habituel de retrouver une accumulation d'eau sur les surfaces de béton. Selon lui, la finition est acceptable car elle ne cause aucun problème pour la circulation ou les occupants. En contre-interrogatoire, en réponse à la question de l'endroit où doit s'égoutter l'eau, le témoin déclare : *«d'habitude, il doit y avoir une pente».*

[54] De son côté, l'Entrepreneur argue qu'il y a débordement de la gouttière à cet endroit, ce que nie monsieur Beaudry qui affirme que la gouttière s'écoule dans le gazon, comme l'aurait d'ailleurs suggéré monsieur Charbonneau lui-même.

[55] En argumentation, Me Laplante plaide que la garantie ne s'applique pas car la situation est conforme au *Guide de performance.* La preuve démontre qu'en cas de pluies régulières, il n'y a pas d'accumulation d'eau sur le balcon, comme la veille de l'audition, selon le témoignage même des Bénéficiaires. La situation dénoncée est normale en cas de grosses pluies, argue-t-il. Quant aux marches en façade, elles sont généralement de niveau. Pour son témoin, monsieur Berthiaume, la situation n'est pas inévitable mais fréquente, sans toutefois constituer une malfaçon..

Point 21 : Bardeaux de toiture

[56] Les Bénéficiaires expliquent que, au cours de la construction, ils ont vu des paquets de bardeaux garantis 20 ans alors qu'ils avaient payé pour des bardeaux garantis 30 ans. Ils ont d'abord cru qu'ils serviraient à couvrir le toit de la galerie, pour lequel l'utilisation de bardeaux garantis 30 ans n'était pas spécifiquement inscrite dans la liste des extras. Toutefois, consulté à l'hiver 2010 au sujet de leur projet de bâtir une véranda sur le balcon arrière, un entrepreneur leur a indiqué que du bardeau garanti 30 ans aurait dû être installé partout.

[57] Contre-interrogés par Me Laplante, les Bénéficiaires indiquent avoir vu 10 à 15 paquets de bardeaux garantis 20 ans. Ils considèrent qu'il s'agit d'un vice caché car, selon eux, il y a risque qu'une réfection de la toiture soit nécessaire dans 12 ans plutôt que dans 22 ans.

[58] L'Entrepreneur témoigne à l'effet que les Bénéficiaires n'ont jamais traité de cette question avec lui pendant la construction, non plus que lors de la réception du bâtiment. Il explique qu'il est standard dans l'industrie de couvrir les faîtes de toiture avec des bardeaux garantis 20 ou 25 ans, ceux-ci étant plus flexibles. Il ne voit pas l'intérêt qu'il aurait eu d'économiser quelques dollars en utilisant 10 paquets de bardeaux garantis 20 ans sur un total de 130 paquets.

[59] Interrogé par Me Laplante, monsieur Berthiaume indique qu'il est courant d'utiliser des bardeaux garantis 20 ans pour couvrir les faîtes car celui-ci va mieux s'asseoir et adhérer au toit et soulèvera pas au vent. Selon le témoin, «*certains couvreurs utilisent du 30 ans mais il faut le coller et ça peut lever*». Quant à l'argument à l'effet que la toiture sera affectée dans 15 ans, monsieur Berthiaume est plutôt d'opinion qu'aujourd'hui, les bardeaux et l'aération de l'entretoit sont de meilleure qualité. De ce fait, la durée de vie des bardeaux dépasse plutôt 20 ou 30 ans.

[60] En argumentation, Me Laplante plaide que l'utilisation de bardeaux garantis 20 ans pour couvrir les faîtes est courante, conforme aux règles de l'art et ne devrait pas avoir d'effet sur la durée de vie du toit. Il n'y a aucune malfaçon et encore moins vice caché, lequel exige un niveau de gravité, comme de l'infiltration d'eau.

Point 22 : Remplacement des ampoules des luminaires extérieurs

[61] Les Bénéficiaires se plaignent que les ampoules des luminaires extérieurs brûlent constamment, malgré la qualité supérieure des ampoules qu'ils ont installées. Ils en ont avisé l'Entrepreneur mais personne ne serait venu vérifier.

[62] Contre-interrogés par Me Laplante, les Bénéficiaires expliquent que les deux premières ampoules ont brulé la première semaine suivant la réception du bâtiment puis, les 11 ampoules sur une période de 6 mois. Ils n'ont pas consulté un électricien parce qu'ils croyaient que l'Administrateur le ferait. Quelqu'un leur a suggéré de vérifier les boîtes des luminaires mais ils ne l'ont pas fait. Ils ont considéré qu'il s'agissait d'un problème à l'hiver 2009. Depuis, ils ne les allument plus.

[63] Monsieur Charbonneau, qui témoigne pour l'Entrepreneur, indique qu'il a consulté un électricien lequel lui a indiqué que ces luminaires requièrent un type d'ampoule spécifique. Les Bénéficiaires ont consulté quelqu'un dans un magasin grande surface mais «*est-ce un expert*» ajoute-t-il.

[64] Contre-interrogé par madame Beaudry sur le type d'ampoule qu'il a installé, l'Entrepreneur n'est pas en mesure de répondre.

[65] Me Laplante interroge monsieur Berthiaume. Celui-ci a rejeté la réclamation, considérant que le problème n'aurait pas été dénoncé dans le délai de 6 mois de sa découverte. Il ajoute que sur le marché, il est conseillé d'installer des ampoules 130 volts à l'extérieur. Les Bénéficiaires ne sont pas en mesure de confirmer si c'est le type d'ampoules qu'ils ont posé mais rappellent qu'ils ont payé les luminaires incluant les ampoules.

[66] En argumentation finale, les Bénéficiaires plaident globalement qu'ils ont fait valoir des points importants et qu'ils en ont abandonné plusieurs. Ils ont payé pour une maison sans défaut et demandent donc correction de ceux qui ont été dénoncés.

[67] L'Entrepreneur argue pour sa part qu'en ce qui concerne la toiture et les ampoules des luminaires, il y a eu manque de communication entre les parties, ce à quoi les Bénéficiaires répliquent que les échanges étaient impossibles car l'Entrepreneur répondait *«que c'était correct ou qu'il allait s'en occuper»*.

[68] En ce qui concerne les autres points, ils sont acceptables car ils répondent aux standards de tolérance. Il ajoute que les Bénéficiaires ayant peu de connaissances dans le domaine de la construction, *«la moindre petite chose est extravagante»* pour eux.

[69] Outre son argumentation spécifique à chacun des points, telle que déjà rapportée, Me Laplante ajoute que les points 5, 6, 9, 10 et 13 ont été rejetés parce qu'apparents lors de la réception du bâtiment. Me Laplante rappelle que c'est le propre de la majorité des bénéficiaires de ne pas connaître la construction mais cela ne leur donne pas davantage de droits. En rendant sa décision, monsieur Berthiaume doit décider en fonction du *Règlement sur la garantie des bâtiments résidentiels neufs*[1] (ci-après le Règlement).

L'ANALYSE ET LA DÉCISION

[70] Avant d'amorcer l'analyse pour disposer de chacun des points en litige, il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du Règlement.

[71] Ainsi, quoique l'exercice ne soit pas limpide pour les Bénéficiaires, l'arbitre doit, s'il y a lieu, distinguer les obligations couvertes par le plan de garantie des autres engagements contractuels de l'Entrepreneur ou des obligations plus exigeantes auxquelles il pourrait être tenu en vertu d'autres lois.

---

1 LRQ, c.B-1.1

[72] Il convient d'abord de rappeler les dispositions du Règlement pertinentes au présent arbitrage:

> **8.** *Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:*
>
> *«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;*
>
> *«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;*
>
> *«réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.*
>
> **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;*
>
> *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;*
>
> *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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*
>
> *4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*
>
> *5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut*

excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.
(les soulignés sont de l'Arbitre)

[73] Ainsi la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément s'il néglige de terminer les travaux convenus ou si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons. Pour une meilleure compréhension de ces notions, l'Arbitre réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la Loi sur le bâtiment,[2] de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

> ***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 et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs..*
>
> ***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 :*
>
> - *les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;*
> - *les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;*
> - *les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;*
>
> - *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.»* [3]
>
> *(Les soulignés sont de l'Arbitre)*

[74] De fait, ces définitions constituent un résumé de ce que les tribunaux ont depuis longtemps reconnu à savoir : le non-respect des normes reconnues par l'industrie et/ou édictées par l'autorité compétente, constitue une malfaçon en ce qu'il ne répond pas aux règles de l'art.

---

2 LRQ, c.B-1.1

3 Brochure : *Mesures à prendre pour votre maison concernant le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,* Publication de la Régie du Bâtiment du Québec, dépôt légal 2007, Archives nationales du Québec.

[75] De plus, le Règlement impose une autre condition à l'application de la Garantie, soit le respect par les Bénéficiaires, des délais de dénonciation prescrits.

[76] En l'espèce, l'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires sur les points 5, 6, 9,10 et 13 au motif que ceux-ci, apparents au moment de la réception, n'ont pas été dénoncés en temps utile. Il a également rejeté la réclamation sur le point 22 au motif que la situation n'a pas été dénoncée dans un délai de 6 mois de sa découverte. L'Arbitre devra donc décider de cette question préalable avant de s'interroger sur le bien-fondé de la réclamation des Bénéficiaires dans ces cas.

[77] Pour une meilleure compréhension de l'analyse, certains points seront regroupés.

Points 5, 6 et 20 : Absence de colonnes et mains courantes et trous de chaque côté de l'escalier en façade.

[78] La seule référence aux éléments dénoncés par ces points dans le formulaire pré-réception du bâtiment est celle des deux trous chaque côté de l'escalier. Il y est écrit *«voir avec l'architecte»*. Les Bénéficiaires ont représenté que l'absence de colonnes et de mains courantes est intimement liée à la présence des trous de chaque côté de l'escalier. En effet, à l'origine, les Bénéficiaires ont choisi un modèle de maison mais, pour l'escalier avant, ils ont porté leur choix sur un escalier pleine largeur comme prévu à l'autre modèle de maison offert par l'Entrepreneur.

[79] C'est après constat de l'absence de marches pleine largeur et après consultation de l'architecte que les Bénéficiaires ont réclamé l'ajout des rampes et des colonnes était nécessaire pour régler le problème de sécurité, d'où la dénonciation écrite datée le 8 septembre 2009.

[80] Il ressort en effet de la preuve soumise par les Bénéficiaires, confirmée par le témoin de l'Administrateur, signataire de la décision, que la hauteur entre le sol et le balcon ne doit pas être supérieure à 24 pouces alors que la visite des lieux a clairement démontré des hauteurs de 26 ½ po et 27 po respectivement de chaque côté de l'escalier.

[81] L'Arbitre convient que l'absence de colonnes et de rampes était apparent lors de la réception du bâtiment. Des profanes, comme les Bénéficiaires, n'étaient cependant pas en mesure de détecter la non conformité aux normes lors de l'inspection du bâtiment. Il s'agit d'une malfaçon que les Bénéficiaires ont dénoncée dans le délai de 6 mois de leur découverte, en suivant le Règlement.

[82] Si cette dénonciation porte sur l'absence de colonnes et de rampes, c'est que l'Entrepreneur a en quelque sorte orienté les Bénéficiaires sur cette voie de

solution au problème. Contrairement aux prétentions de l'Entrepreneur, le devis standard prévoit spécifiquement le type de rampe ou de balcon à installer lorsque le modèle en possède. L'Entrepreneur a lui-même invoqué ce devis lors de l'audience sans toutefois être en mesure de le déposer. Comme convenu à l'audience, les Bénéficiaires l'ont transmis à l'Arbitre quelques jours suivant celle-ci.

[83] L'Arbitre est d'avis qu'il y a lieu de considérer que le problème des trous découle à l'origine de l'absence de marches pleine largeur, tel que par les Bénéficiaires. En conséquence, l'Entrepreneur devra respecter l'entente initiale et fournir des marches pleine largeur, à moins que les parties conviennent entre elles d'une autre façon de régler la situation non-conforme.

Point 9 : Absence d'une colonne au balcon arrière

Point 10 : Emplacement des colonnes au balcon arrière ne respecte pas les plans

[84] Au formulaire pré-réception du bâtiment, la seule référence aux colonnes de la véranda arrière concerne le recouvrement de 4 colonnes en pin. Les points 9 et 10 ont respectivement été dénoncés le 8 septembre 2009 et le 9 mars 2010. Sur le même document, on peut lire :«décoffrer balcon arrière», ce qui rend plausible le témoignage des Bénéficiaires à l'effet qu'il était impossible de constater la situation ce jour-là.

[85] Le Tribunal ne peut retenir cette interprétation en raison de la référence spécifique à 4 colonnes à recouvrir en pin naturel. S'il était possible d'identifier les 4 colonnes, il était possible de constater l'absence d'une 5^{ième} colonne et l'emplacement de celles existantes. L'Administrateur était donc justifié de rejeter la réclamation sur ces deux points.

Point 13 : Carrelage céramique taché dans la salle de bain

[86] La visite des lieux a permis de constater que le fini de la céramique est légèrement mat à certains endroits dans la partie supérieure de la douche. La preuve présentée à l'audience ne permet pas de déterminer si cette situation était apparente ou non lors de l'inspection pré-réception du bâtiment.

[87] Si les taches étaient apparentes, les Bénéficiaires auraient dû, comme en a décidé l'Administrateur, le dénoncer à la livraison. Si elles n'étaient pas apparentes, les Bénéficiaires auraient dû le dénoncer dans les 6 mois de leur découverte. Or, la dénonciation a été adressée plus de 10 mois après la réception du bâtiment.

[88] De plus, rien dans la preuve soumise ne permet de conclure à une malfaçon, d'autant plus que, de leur aveu même, les Bénéficiaires ont utilisé divers produits, dont de la térébenthine, et ont ainsi pu en altérer le fini. Par conséquent, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

Point 14 : Installation non-conforme du réservoir à eau chaude

[89] Lors de la visite des lieux et à l'audience, les Bénéficiaires ont indiqué ne jamais avoir prétendu à mauvaise installation du réservoir à eau chaude. Ce qu'ils réclament, c'est l'installation conforme du drain de plancher. L'examen de la dénonciation écrite prête d'ailleurs foi aux intentions des Bénéficiaires à cet égard.

[90] Monsieur Berthiaume, signataire de la décision de l'Administrateur, a reconnu à l'audience qu'il y avait eu malentendu car lors de son inspection, les Bénéficiaires croyaient qu'un bac était nécessaire sous le réservoir. En ce qui concerne le drain au plancher, monsieur Berthiaume admet la non-conformité aux normes prescrites en la matière.

[91] Vu la preuve de part et d'autre, les travaux correctifs devront être exécutés afin que le drain au plancher soit installé de façon conforme.

Point 15 : Conduit de la cuve s'évacue dans le puisard

Point 31 : Odeur d'égout au garage

[92] Au soutien de leurs prétentions, les Bénéficiaires ont produit divers documents explicatifs des normes prescrites par le Code du Bâtiment et le Code de sécurité (Chapitre plomberie)[4] en matière d'installation des réseaux d'évacuation et des fosses de retenue. Monsieur Berthiaume, témoignant pour l'Administrateur, confirme qu'après vérification, les installations ne sont pas conformes aux exigences du Code.

[93] Vu la preuve non contredite, les travaux correctifs devront être exécutés afin que le conduit d'évacuation de la cuve et la fosse de retenue soient installés conformément aux normes.

Point 16 : Murs croches

[94] La visite des lieux a clairement permis de constater que plusieurs murs sont croches ou bombés. L'Entrepreneur et l'Administrateur ont apprécié la situation

---

4 C.B-1.1,r.0.01.01.1

comme acceptable, la jugeant tolérable dans l'industrie de la construction et conforme au *Guide de performance de l'APCHQ*.

[95] Sans mettre en doute l'expérience de monsieur Berthiaume, signataire de la décision de l'Administrateur, le Tribunal déplore que celui-ci n'ait pas jugé utile d'appuyer sa décision sur la prise de mesures spécifiques. Quoique l'Arbitre convienne que les arcs de certains murs du rez-de-chaussée paraissent modérés, il n'en est pas nécessairement de même partout, notamment le mur du foyer.

[96] Il ne suffit pas d'alléguer le Guide de performance de l'APCHQ pour convaincre le tribunal de l'absence d'une malfaçon. Encore faut-il démontrer son application à la situation précisément dénoncée. En l'espèce, cette démonstration n'a pas été faite même s'il est possible, par exemple, que les lattes du plancher de bois donnent une fausse illusion de la réalité.

[97] La prépondérance de la preuve amène cependant le Tribunal à retourner le dossier à l'Administrateur pour que celui-ci prenne les mesures appropriées et s'assure de la correction de tout arc qui ne rencontre pas les critères de tolérance sur lesquels il a fondé sa décision initiale.

Point 17 : Sonotubes

[98] L'Arbitre peut comprendre les Bénéficiaires de craindre les conséquences d'une malfaçon qui affecterait les sonotubes, dont l'apparence laisse certainement à désirer. La preuve soumise par les Bénéficiaires ne permet cependant pas d'établir qu'ils auraient étés coulés en deux sections. Le témoignage de monsieur Berthiaume à l'effet que le béton peut bouger durant la coulée et qu'il pourrait y avoir eu rallonge à la coulée est plausible, d'autant plus qu'il n'a observé aucun affaissement ou fissure annonciatrice de problème structural.

[99] Après analyse des témoignages et du dossier, le Tribunal reconnaît que les travaux ne représentent pas un modèle d'esthétisme bien qu'ils sont situés dans un espace non aménagé et non visible. La preuve n'ayant pas démontré quelque vice pouvant affecter la structure, il n'y a pas lieu de modifier la décision de l'Administrateur, les Bénéficiaires conservant leurs recours advenant survenance de tel vice au sens du Règlement.

Point 18 : Accumulation d'eau sur le balcon arrière

Point 19 : Marches du balcon avant mal exécutées

[100] Les Bénéficiaires ont démontré, lors de la visite des lieux, une légère accumulation d'eau au centre du balcon à la suite d'un arrosage très abondant

visant à simuler de fortes pluies. L'Administrateur a, sans faire de test préalable, rejeté la réclamation sur ce point en s'appuyant sur le *Guide de performance de l'APCHQ*, lequel stipule que de petites accumulations d'eau, qui ne demeurent pas plus de 24 heures après une pluie, sont tolérables.

[101] Pour décider du bien-fondé de la réclamation, l'Arbitre doit considérer l'ensemble de la preuve et des règles de l'art qui doivent être suivies pour les travaux effectués. Or, le témoignage des Bénéficiaires est à l'effet que lors de fortes pluies, l'eau peu stagner pendant 60 heures. De plus, le Code du bâtiment exige de prendre les mesures pour réduire au minimum les risques qu'une accumulation d'eau peut engendrer. Si la situation dénoncée ne répond pas aux risques ici visés, il n'en demeure pas moins que le *Guide de performance de l'APCHQ* reproduit cette règle à titre de performance minimale attendue.

[102] Le témoignage de monsieur Berthiaume pour l'Administrateur ne permet pas de conclure qu'il ait procédé à quelque test préalable avant de conclure à l'absence de malfaçon alors q'il a lui-même témoigné à l'effet que *«d'habitude, il doit y avoir une pente»*.

[103] Dans les circonstances, en l'absence de mesure permettant d'établir la présence d'une pente suffisante au balcon pour permettre à l'eau de s'écouler, la preuve présentée par les Bénéficiaires est prépondérante quant à l'accumlation d'eau stagnante sur le balcon lors de fortes pluies.

[104] Quoique la démonstration n'ait pas été faite d'une évacuation inacceptable de l'eau lors de pluies dites «normales», la preuve soumise par l'Administrateur pour rejeter la réclamation n'est appuyée sur aucune validation, ni aucune disposition du Règlement.

[105] En conséquence, le Tribunal retourne le dossier à l'Administrateur sur ce point afin que les vérifications appropriées de la pente du balcon soient effectuées et que correction soit apportée advenant le non-respect des tolérances prévues au Guide de performance.

[106] En ce qui concerne les marches du balcon avant, la preuve a démontré que l'eau s'accumule du côté droit des marches en façade de la maison. Selon le témoignage de monsieur Berthiaume, la situation était différente lors de la visite des lieux de ce qu'elle était le jour de son inspection. Il maintient toutefois qu'elle est acceptable en ce qu'elle ne cause pas de problème pour la circulation ou les occupants.

[107] Le tribunal retient plutôt du témoignage des Bénéficiaires que la situation est dangereuse, particulièrement en hiver lorsque l'eau gèle et que la glace s'accumule sur les marches. L'Arbitre ne croit pas, comme l'a représenté le

témoin de l'Administrateur, qu'il soit habituel de retrouver une accumulation d'eau sur «*toute surface de béton*». La demande est donc accueillie sur ce point et les correctifs devront être apportés.

Point 21 : Revêtement de toiture

[108] Les Bénéficiaires ont fait valoir que, contrairement à l'entente contractuelle, l'Entrepreneur a utilisé, pour recouvrir la toiture, du bardeau ayant une garantie de 20 ans plutôt que de 30 ans. La preuve est à l'effet que l'Entrepreneur a utilisé des bardeaux garantis 20 ans pour couvrir les faîtes de la toiture, une façon de faire qui serait courante dans l'industrie et conforme aux règles de l'art, ce bardeau étant plus souple. Les Bénéficiaires plaident vice caché car, selon eux, ils risquent devoir intervenir dans 12 ans plutôt que dans 22 ans.

[109] Après analyse de l'ensemble de la preuve, le Tribunal est d'avis que la seule preuve concluante est celle d'une possible mésentente contractuelle, dont les Bénéficiaires n'ont d'ailleurs jamais parlé à l'Entrepreneur même s'ils avaient constaté la présence d'une quantité approximative de 10% de paquets de bardeaux garantis 20 ans en visitant le chantier de construction. Ce n'est qu'en consultant d'autres entrepreneurs au printemps 2010, pour la construction éventuelle d'une véranda sur leur balcon arrière, qu'ils ont conclu à malfaçon, voire vice caché, ce à quoi la preuve ne permet pas au Tribunal de conclure.

Point 22 : Remplacement continuel des ampoules des luminaires extérieurs

[110] La preuve est à l'effet que les Bénéficiaires ont dû changer toutes les ampoules des luminaires extérieurs sur une période de 2 semaines à 6 mois suivant la réception du bâtiment. Il ressort de leur témoignage que les Bénéficiaires ont dénoncé cette situation par écrit le 9 mars 2010, soit 10 mois suivant la première manifestation du problème. Ils auraient ainsi changé toutes les ampoules sur une période de 6 mois et les ampoules remplacées auraient continué à brûler.

[111] L'Administrateur a rejeté la réclamation au motif de tardivité de la dénonciation. Or, les Bénéficiaires ont démontré à l'audience que ce n'est qu'au printemps 2009, qu'ils ont été en mesure d'identifier la récurrence, donc la gravité du problème.

[112] Le Tribunal conclut que la décision de l'Administrateur n'est pas fondée et lui retourne le dossier pour qu'il rende une décision sur le mérite de la réclamation.

LES CONCLUSIONS

[113] À titre d'arbitre désigné, la soussignée est autorisée à trancher tout différend découlant des plans de garantie. L'arbitre doit statuer *«conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient»*.[5] Sa décision lie les parties; elle est finale et sans appel.[6]

[114] En vertu de l'article 123 du Règlement, les coûts du présent arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

> ***123.*** *Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*
>
> *Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.*

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE EN PARTIE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur concernant les points 9,10,13,17, 21;

RENVERSE la décision de l'Administrateur concernant les points 5, 6, 14, 15, 19, 20 et 31;

RETOURNE le dossier à l'Administrateur concernant les points 16 et 18 afin qu'après vérifications appropriées, il procède à rendre décision et, advenant que les situations dénoncées ne rencontrent par les critères de tolérance de l'industrie, il soit procédé aux travaux correctifs;

REJETTE la décision de l'Administrateur sur le point 22 et lui retourne le dossier pour décision sur la réclamation;

---

5 Article 116 du Règlement

6 Articles 20 et 120 du Règlement

ORDONNE à l'Administrateur de s'assurer que les travaux correctifs requis soient exécutés d'ici le 31 mai 2011;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage

LE TOUT sans préjudice et sous réserve des recours appropriés que les Bénéficiaires pourraient porter devant les tribunaux civils

Me France Desjardins

Arbitre/CCAC