

**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 du Québec:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GASPÉ
No : S15-011101-NP

ENTRE :

Sylvie Tremblay

Bénéficiaire

c.

**9032-3411 Québec Inc.
Construction Excel**

Entrepreneur

Et :

La Garantie Abritat Inc.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Roland-Yves Gagné

Pour la Bénéficiaire : M^e Francis Bernatchez
Madame Sylvie Tremblay
Monsieur Francis Ouellet

Pour l'Administrateur : M^e Nancy Nantel
Monsieur Michel Hamel

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Alain Fournier

Dates de l'audience : 12 et 13 octobre 2016
ET
26 octobre 2016

Lieu de l'audience : Tribunal Administratif du Travail
96 Montée Sandy Beach
Gaspé, Qc.
Et
Visioconférence

Date de la décision : 22 novembre 2016

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Acte de vente en date du 22 juin 2012;
- A-2 : Contrat d'entreprise en date du 2 mai 2013 et annexes;
- A-3 : Formulaire d'inspection préreception en date du 26 octobre 2013;
- A-4 : Courriel adressé à l'Administrateur en date du 18 février 2014;
- A-5 : Courriel adressé à l'Administrateur en date du 27 février 2014;
- A-6 : Demande de réclamation en date du 20 mars 2014;
- A-7 : Avis de 15 jours en date du 9 avril 2014;
- A-8 : Courriel et lettre de Maibec adressés à l'Administrateur en date du 24 avril 2014;
- A-9 : Dessins et plans transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur en date du 28 novembre 2014;
- A-10 : Décision de l'Administrateur en date du 8 décembre 2014 et lettres;
- A-11 : Courriel en date du 9 décembre 2014 et photographies;
- A-12 : Courriels de l'Entrepreneur en date du 18 janvier 2015;
- A-13 : Demande d'arbitrage en date du 13 février 2015 (notre ajout : la date du 13 février est celle de la notification de la réception de la demande le 11 janvier 2015);
- A-14 : Courriel adressé à l'Administrateur en date du 20 avril 2015 avec rapport d'expertise de Concept Dao inc. de janvier 2015 – aussi sous cette cote, les photos prises par Concept Dao lors de son inspection de janvier 2015, envoyées le 5 mai 2016 par le procureur de la Bénéficiaire DSCF0163 à DSCF0213 (de suite sans interruption) plus Nouveau_1_DSCF-0212;
- A-15 : Décision supplémentaire de l'Administrateur en date du 19 mai 2015;
- A-16 : En liasse, extraits du Guide de performance de l'APCHQ (notre ajout : le Guide en entier a été envoyé par le soussigné aux parties pour référence puisque autant l'expert de la Bénéficiaire que l'Administrateur y ont fait référence, sous toutes réserves de la décision finale à être rendue par le soussigné dans ce dossier) :
 - A : Craquement du sous-plancher 2-19;
 - B : Vibration excessive 2-23;
 - C : Structure de plancher hors niveau 2-20;
 - D : Structure de mur en bois hors d'aplomb 2-28;
 - E : Règles générales applicables aux constats p. 3;
- A -17 : Guide d'installation Maibec;
- A-18 : Décision du 18 octobre 2016.

La Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Facture Concept Dao/Francis Ouellet 9 janvier 2015;
- B-2 : Photos du plafond en liasse (photos numérisées, certaines déjà produites en A-11);
- B-3 : Courriel de l'Entrepreneur du 21 novembre 2013;
- B-4 : En liasse, courriels de la Bénéficiaire à l'Administrateur et à l'Entrepreneur suite aux travaux correctifs de l'Entrepreneur de juin 2015;
- B-5 : Photos envoyées en juillet 2015 après les travaux correctifs.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Photos en liasse (fissure);
- E-2 : Réclamation du 3 novembre 2013 à Maibec.

Description des parties

Bénéficiaire :

Madame Sylvie Tremblay
4 rue Kennedy
Gaspé, Qc.
G4X 2X4
a/s M^e Francis Bernatchez
67, rue du Banc, C.P. 2570
Gaspé, Qc.
G4X 5E3

Entrepreneur :

9032-3411 Québec Inc.
Construction Excel
a/s Monsieur Alain Fournier
123 B Mgr Ross
Gaspé, Qc.
G4X 1J7

Administrateur:

M^e Nancy Nantel
Contentieux des garanties Abrisat/GMN
7333 Place des Roseraies, 3^{ième} étage
Anjou, Qc.
H1M 2X6

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire, reçue par le CCAC le 11 janvier 2015 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 18 février 2015.
- [2] La longue durée du processus d'arbitrage découle entre autres de la demande de la Bénéficiaire le 25 septembre 2015 de produire d'autres expertises pour le 15 janvier 2016, puis dans un délai supplémentaire de trois mois; la liste des points qui font l'objet de différends, et les détails de ce qui est reproché aux travaux correctifs de juin 2015 au point 6, ont été confirmés en mai 2016.
- [3] L'audience a été précédée d'une visite des lieux. Il y a eu une autre visite des lieux à la fin d'un jour d'audience.

POINTS SOUMIS À L'ARBITRAGE

- [4] Les points qui restent encore soumis à l'arbitrage sont :
 - [4.1] Points qui avaient été rejetés par l'Administrateur dans ses décisions du 8 décembre 2014 et 19 mai 2015 :
 - [4.1.1] Point 7 Cage de l'escalier;
 - [4.1.2] Point 8 Bruits de dilatation;
 - [4.1.3] Point 10 Vibration du plancher;
 - [4.1.4] Point 11 Craquements du plancher;
 - [4.1.5] Point 13 Plafond au-dessus des armoires;
 - [4.1.6] Point 14 Plâtrage et peinture;
 - [4.1.7] Point 18 Fissures de retrait aux finis de gypse;
 - [4.1.8] Point 19 Fissure à la fondation;
 - [4.2] Travaux correctifs effectués après ces décisions de l'Administrateur :
 - [4.2.1] Point 1 Fissures aux finis de gypse;
 - [4.2.2] Point 2 Portes escamotables;
 - [4.2.3] Point 4 Porte de la chambre secondaire (et non de la chambre principale);
 - [4.2.4] Point 6 Rapport d'inspection Malbec/Revêtement extérieur (éléments multiples);

à cet effet, les parties ont accepté de donner compétence juridictionnelle au Tribunal d'arbitrage soussigné de trancher, lors de l'audience d'arbitrage, tout différend qui pourrait exister quant à ces travaux correctifs, suite à la décision de l'Administrateur qui a été rendue en cours d'audience.

LE DROIT

- [5] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹ a jugé que le *Règlement* était d'ordre public :

[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 [...]

- [6] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis*²

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du *Règlement* et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

- [7] L'Article 10 du *Règlement*, dans la version qui existait au moment où le contrat de construction et de garantie a été conclu en 2013, stipule en quoi consiste la couverture du Plan de garantie administré par l'Administrateur pour les fins du présent arbitrage :

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

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

² 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge.

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.

DÉCISION

Point 7 Cage de l'escalier

[8] Dans sa décision du 8 décembre 2014, l'Administrateur écrit :

Nous avons constaté la présence d'un trou d'environ 2 cm² au fini de gypse sur deux coins de la cage de l'escalier menant au sous-sol, situation qui est très visible. Du point de vue de l'administrateur, le point 7 était apparent au moment de la réception en ce sens qu'il était décelable pour un acheteur raisonnablement diligent [...].

[9] La Bénéficiaire a témoigné qu'elle n'a constaté ce point qu'en janvier 2014 suite aux travaux d'un poseur de planchers qui lui en a fait la remarque, quand il a enlevé la moulure.

[10] L'Administrateur rejette cet élément, disant qu'il était visible et qu'il aurait dû être dénoncé à la réception comme toute malfaçon apparente doit l'être pour être couverte.

Décision

[11] Le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point.

[12] Le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion que vu la localisation de ce trou dans la cage d'escalier, vu que la Bénéficiaire n'a pas vu cette malfaçon avant qu'un poseur de plancher n'enlève la moulure et lui en fasse la remarque, la Bénéficiaire a rempli son fardeau de preuve à l'effet qu'il s'agissait d'une malfaçon non apparente au sens du *Règlement*.

[13] Dans *Jacques Desjardins et Michèle Daoust Vertex Construction inc La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc*³, notre collègue Claude Dupuis, ing., écrit :

³ GAMM : 2009-12-001, 25 mai 2009, Claude Dupuis, ing. arbitre.

[17] Le soussigné est plutôt d'avis que même si cette malfaçon était présente lors de l'inspection, elle n'était pas clairement apparente ou encore elle n'était pas apparente au premier coup d'œil; en effet, il faut considérablement se pencher et même s'agenouiller pour effectuer un bon constat.

[18] Selon le tribunal, cette exigence ne correspond pas à la signification du terme « apparent » exprimé à l'article 10.2° du plan de garantie.

Point 8 Bruits de dilatation

[14] Ce point s'est réglé à l'audience – l'Entrepreneur s'engage à changer les plinthes qui sont l'objet de la réclamation par d'autres de modèle identique, pour lesquels la Bénéficiaire a communiqué les modèles par courriel à l'Entrepreneur au moment de signer cette décision.

[15] Il s'agit de trois plinthes situées:

[15.1] 1. Salle de bain du bas;

[15.2] 2. Salle de bain du rez-de-chaussée;

[15.3] 3. Salon du rez-de-chaussée.

[16] L'Administrateur affirme qu'il ne veut pas empêcher la conclusion d'une entente à cet effet entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire, mais considère que puisqu'il n'a jamais personnellement entendu ces bruits de dilatation allégués, il déclare ne pas avoir à cautionner l'engagement de l'Entrepreneur.

Décision

[17] Le Tribunal d'arbitrage entérinera l'engagement de l'Entrepreneur et lui ordonnera de s'y conformer.

[18] Considérant que le soussigné est convaincu de la bonne foi de l'Entrepreneur, vu les faits de ce dossier, il fera suite à la demande de l'Administrateur de ne pas être lié par cette entente.

Point 10 Vibration du plancher;

Point 11 Craquements du plancher;

[19] Dans sa décision du 8 décembre 2014, l'Administrateur rejette la réclamation sur ces deux points ainsi (extraits):

Point 10 : [...] Finalement, la dénonciation de la bénéficiaire n'est basée sur aucune preuve ou un quelconque document technique. Quoiqu'il en soit, nous sommes d'avis que certaines vibrations sont inhérentes à une structure de plancher de bois. Il en est de même lorsque l'on referme une porte d'entrée.

Point 11 : [...] Lors de l'inspection, nous avons été en mesure d'entendre un craquement mineur et tolérable sur le plancher de la garde-robe de la chambre principale [...]

L'Administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par la bénéficiaire.

- [20] Le soussigné s'est rendu sur les lieux et a entendu sur les lieux et à l'audience, les représentations de la Bénéficiaire.
- [21] À l'audience, tout comme pendant la visite des lieux, l'expert en bâtiment Francis Ouellet, expert produit comme témoin expert par la Bénéficiaire, a témoigné à l'effet que les planchers avaient été installés selon la règle de l'art.
- [22] L'Inspecteur-Conciliateur de l'Administrateur affirme quant à la vibration alléguée n'avoir vu sur place aucune malfaçon, incluant aucune contravention au Code National du Bâtiment.
- [23] Il n'a reçu de la part de la Bénéficiaire, aucun document, aucune preuve, qu'il y avait malfaçon.
- [24] Il ajoute qu'une certaine vibration est inhérente au plancher en bois.
- [25] Quant aux craquements, il témoigne à l'effet que c'est à un endroit très mineur (garde-robe) et ils rencontrent les tolérances mentionnées au Guide de performance de l'APCHQ.
- [26] L'Administrateur plaide que
- [26.1] l'expert de la Bénéficiaire a vérifié le plancher dans la salle mécanique et a affirmé qu'il était selon la règle de l'art;
 - [26.2] la Bénéficiaire n'a apporté aucune preuve que son plancher n'était pas construit selon les plans ou pas construit selon la règle de l'art;
 - [26.3] l'Inspecteur-Conciliateur a témoigné à l'effet que la vibration était inhérente à une structure en bois;
 - [26.4] quant aux craquementx, l'absence de craquement est impossible, un seul endroit a été montré lors de la visite des lieux, le craquement y était mineur, il n'y avait aucune preuve que ce craquement était hors la tolérance permise.

Décision

- [27] La Bénéficiaire ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve qui était le sien pour conclure que la décision de l'Administrateur sur ces deux points n'était pas fondée.
- [28] Le craquement présent est trop mineur pour conclure à la malfaçon comme le plaide la Bénéficiaire.
- [29] En ce qui concerne la vibration, à l'audience, tout comme pendant la visite des lieux, l'expert en bâtiment Francis Ouellet, expert produit comme témoin expert par la Bénéficiaire, a témoigné à l'effet que les planchers avaient été installés selon la règle de l'art.
- [30] La Bénéficiaire, qui n'a pas été qualifiée d'expert en bâtiment, demande au Tribunal d'arbitrage de conclure autrement que sa propre preuve d'expert.
- [31] Le Plan de Garantie administré par l'Administrateur couvre les malfaçons.

- [32] La preuve d'expert de la Bénéficiaire est à l'effet que l'installation du plancher est exempte de malfaçon (installé selon la règle de l'art).
- [33] Le soussigné s'est rendu sur les lieux et a noté les « démonstrations » de la Bénéficiaire.
- [34] Cependant, c'est la malfaçon qui est couverte par le Plan de garantie géré par l'Administrateur, et non, la vibration présente, inhérente du plancher.
- [35] Comme l'écrivait notre collègue Michel Chartier, arbitre, dans *Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁴, les
attentes du Bénéficiaire sont plus élevées que ce que prévoit le Code National du bâtiment, les règles de l'art, l'usage commun du marché.
- [36] Accessoirement, rien n'empêche la Bénéficiaire d'explorer les possibilités pour répondre complètement à ses attentes.
- [37] Toutefois, cette exploration des possibilités pour répondre à ses attentes, et leur mise en place, ne sont pas couvertes par l'Administrateur, vu l'absence d'une malfaçon.
- [38] Enfin, la Bénéficiaire a demandé au soussigné d'ordonner à l'Administrateur de lui communiquer le sceau de l'ingénieur de ses planchers.
- [39] Elle dit que dans un premier temps, l'Inspecteur-Conciliateur le lui avait demandé, puis il n'a plus fait cette demande (il y a aussi un échange de courriels à cet effet, pièce A-11).
- [40] Le soussigné a demandé sur la base de quel article du *Règlement* cette demande était faite, et il n'a pas reçu de réponse.
- [41] Vu le *Règlement*, vu la preuve, la demande n'est pas accueillie.

Point 13 Plafond au-dessus des armoires de cuisine

- [42] Dans sa décision du 8 décembre 2014, l'Administrateur écrit :

Nous avons constaté que le plafond au-dessus des armoires n'est pas parfaitement de niveau, de même que les murs adjacents [...] Afin que paraisse de niveau la moulure coiffant les armoires, le poseur a pris la décision de couper légèrement la moulure de façon oblique et pour constater la situation, il nous avons fallu prêter une attention particulière. Du point de vue de l'administrateur, la situation était apparente au moment de la réception en ce sens qu'elle était décelable pour un acheteur raisonnablement diligent et n'a pas évolué. Or, il appert que contrairement aux exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie, elle ne fut pas dénoncée par écrit au moment de la réception.

⁴ *Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, SORECONI, 030318001, 16 mai 2003, Michel Chartier, arbitre, paragraphe 25.

[43] Dans sa décision du 19 mai 2015, l'Administrateur écrit :

Nous avons constaté que la situation était la même que lors de notre inspection du 20 novembre 2014 et de ce fait, aucune nouvelle décision ne sera rendue puisque la situation était apparente à la réception du bâtiment.

[44] La Bénéficiaire témoigne à l'audience « j'ai montré des photos **avant** la pose des armoires pour montrer que les murs étaient croches, c'est évident » (notre caractère gras).

[45] Elle affirme que l'installateur (ou les installateurs) a (ont) dû cisailer⁵ les armoires pour les faire rentrer (la pose des armoires n'était pas incluse au contrat avec l'Entrepreneur).

[46] La pose des armoires a eu lieu fin septembre 2013.

[47] La Bénéficiaire a signé son formulaire de préreception le 26 octobre 2013 sans réserve à cet effet un mois plus tard.

[48] L'Inspecteur-Conciliateur témoigne à l'effet qu'un mur parfaitement droit n'est pas toujours possible.

[49] Il dit que l'installateur des armoires en septembre 2013 a posé sa moulure plus courte d'un côté et plus longue de l'autre.

[50] Cette moulure au-dessus de l'armoire était apparente et tout problème aurait dû être dénoncé lors de la réception le 26 octobre 2013.

[51] Il conclut son témoignage en affirmant que le plafond rencontre la tolérance acceptable.

[52] L'Administrateur plaide d'abord que le problème est apparu à la pose des armoires un mois avant la réception, il n'a pas été dénoncé et n'est donc pas recevable.

[53] Il plaide que l'application de l'arrêt récent (mai 2016) de la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*⁶ permettrait (selon cette plaidoirie de l'Administrateur) le rejet de la réclamation vu l'absence de préjudice; toutefois, le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute que cet arrêt contient un élément qualifié par la Cour d'appel de crucial, soit que le client avait reçu **la contrepartie complète correspondant à son paiement**:

[21] Mais surtout, il est **crucial** de rappeler que l'appelant n'a payé que pour une dalle de quatre pouces vu la nature du contrat (coûts majorés) à la suite d'une décision de l'intimée prise dans l'intérêt du client (de l'appelant), de sorte que l'appelant a reçu la contrepartie complète (soit une dalle de quatre pouces) correspondant à son obligation de paiement. Il n'a pas subi de dommages dans les circonstances. (Notre caractère gras).

⁵ Les mots anglais « shear » et « shearé » ont été utilisés à l'audience.

⁶ 2016 QCCA 825.

[54] La Bénéficiaire plaide que son plafond est « hors norme », ou qu'il ne correspond pas aux « normes minimales ».

Décision

[55] Dans sa décision du 8 décembre 2014, l'Administrateur rejette la réclamation en parlant d'une « situation apparente » qui n'a pas été dénoncée.

[56] Le Tribunal d'arbitrage se doit de trancher la question à savoir si le plafond au-dessus des armoires avait une malfaçon apparente au moment de la signature du formulaire de préreception du 26 octobre 2016, car elle aurait dû être y dénoncée par écrit pour être couverte par le Plan de garantie selon l'article 10 (2) du *Règlement*.

[57] L'Administrateur affirme dans sa décision du 8 décembre 2014 (page 3) avoir reçu le 18 février 2014 une dénonciation quant au « plafond au-dessus des armoires » et aux « armoires de cuisine du rez-de-chaussée ».

[58] Le mot « plafond » ou « plafond au-dessus des armoires » n'apparaît pas dans le courriel de dénonciation du 18 février 2014 (pièce A-9, ni dans celui du 24 avril 2014), l'Administrateur a considéré dans sa décision qu'il fait partie des « murs croches » décelés « lors de la pose des armoires de cuisine », ou du manque d'appui sur les murs décelé « lors de la pose des armoires de cuisine ».

[59] La dénonciation se lit ainsi :

La présente est pour informer que depuis la prise de possession de notre maison neuve, à la fin du mois d'octobre 2013, plusieurs vices et malfaçons sont depuis apparus, à savoir :

[...] 4. Lors de la pose des armoires de cuisine au rez-de-chaussée, elles ne pouvaient pas être appuyées sur toute la surface du mur, créant un espace en allant vers le haut (murs croches). Ces trois sections d'armoires installées contre des murs ont aussi bougé, rendant l'espace entre le haut des armoires et le mur encore plus visible.

[60] Même si la Bénéficiaire s'est désisté à l'audience de sa réclamation au point 20 « armoires de cuisine du rez-de-chaussée » puisque ce n'était pas l'Entrepreneur (général) qui les avait installées (non incluses à son contrat), le Tribunal d'arbitrage note que l'Inspecteur-Conciliateur écrit dans sa décision sous ce point :

Nous avons constaté, lors de l'inspection, que les moulures de finition au-dessus des armoires de cuisine ne sont pas exactement de même largeur à chaque bout, et ce, sur les deux sections d'armoires, lesquelles sont situées l'une en face de l'autre. La moulure a été coupée de façon à s'ajuster au plafond qui n'est pas parfaitement de niveau.

[61] La situation était apparente à la pose; la preuve à l'audience a démontré :

[61.1] que cette pose a eu lieu à la fin septembre 2013 environ quatre semaines avant la signature du formulaire de préreception du 26 octobre 2013,

[61.2] que la Bénéficiaire habitait sur les lieux à la fin septembre 2013 lors de la pose.

[62] La Bénéficiaire a témoigné avoir habité sur les lieux près d'un mois, puis plus ou moins trois semaines, avant la signature du Formulaire d'inspection préreception (A-3), signée par elle.

[63] L'Entrepreneur a témoigné lui avoir remis ce formulaire à la signature du contrat de garantie en mai 2013, avec un guide explicatif.

[64] Ce Formulaire contient en toutes lettres les mentions suivantes (entre autres) :

Il faut noter tous les éléments à parachever ou à corriger, par exemple, une porte mal ajustée, une égratignure dans la baignoire ou dans la douche, un luminaire manquant, etc. [...] Par ailleurs, la déclaration réception du bâtiment est l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine, sous réserve des travaux à corriger ou à parachever qui auront été énumérés sur la présente liste.

[65] L'article 10 du *Règlement* dit :

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;

[66] Clairement, le Plan de Garantie ne couvre pas cette situation, même si elle était qualifiée de vices et malfaçons apparentes.

[67] En droit, la réclamation de la Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur n'est pas recevable et le Tribunal d'arbitrage ne peut que rejeter sa réclamation et maintenir la décision de l'Administrateur.

[68] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*⁷ a jugé que:

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. [...] Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie [...]

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. [...]

[69] Dans la décision rendue, avec une revue de la jurisprudence, dans *Diane Gravel c. 9200-2344 Québec Inc. (Les Maisons Ger-Toit) et la Garantie Abrisat Inc.*⁸ par notre collègue M^e Tibor Holländer, arbitre, ce dernier écrit:

[119] À la lecture du Contrat, Contrat de garantie et du Formulaire, le bénéficiaire prudent et diligent aurait compris qu'il lui appartenait d'énumérer les déficiences

⁷ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

⁸ CCAC, S13-0612602-NP, 9 décembre 2014.

inacceptables pour être ensuite corrigées par l'entrepreneur après la réception du bâtiment. [...]

[123] Les Bénéficiaires sont les seuls responsables pour avoir fait défaut d'agir comme des acheteurs raisonnables, prudents et diligents d'une nouvelle maison, qui contenaient de diverses malfaçons apparentes et visibles et qui n'exigeait pas une inspection exhaustive et approfondie pour les identifier.

[70] Dans la décision rendue dans *Morin c. 9131-7230 Québec Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁹ par notre collègue M^e Michel A. Jeannot, arbitre, ce dernier écrit:

[15] J'accepte, d'emblée, qu'il s'agit de malfaçon. [...]

[20] Je rappelle en l'espèce que le plan de garantie de l'Administrateur est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction de bâtiment résidentiel neuf. Le plan garantie l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur **sous réserve de certaines conditions**, un contrat fortement réglementé dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire. [...]

[24] Devant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et la jurisprudence connue, la seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore, l'inachèvement de travaux observables au moment de la réception, ne sont pas suffisants pour donner ouverture à un recours contre l'Administrateur en faveur des Bénéficiaires. En effet, il faut que ces situations aient été, en outre, dénoncées par écrit au moment même de la réception du bâtiment (ou dans les trois (3) jours qui suivent si les Bénéficiaires n'avaient pas encore emménagé).

[71] Vu la preuve, vu le droit en vigueur, le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir la prétention de la Bénéficiaire, majeure, diplômée et lettrée, à l'effet que le Formulaire qu'elle a signé était un formulaire de complaisance comme cela a été plaidée.

[72] En droit, sa réclamation n'est pas recevable et le Tribunal d'arbitrage ne peut que rejeter sa réclamation et maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

[73] Cela étant jugé, ce qui suit est ajouté de façon accessoire.

[74] La Bénéficiaire plaide que son plafond est « hors norme », ou qu'il ne correspond pas aux « normes minimales ».

[75] Ce que la Bénéficiaire qualifie de « norme » n'est pas une norme du Code National du Bâtiment, Code qui est d'ordre public mais une mesure de tolérance (ou de « performance ») trouvée dans le Guide de performance de l'APCHQ.

[76] À l'audience, autant l'expert de la Bénéficiaire, que l'Inspecteur-Conciliateur, a utilisé ce Guide comme base ou comme référence, pour établir la règle de l'art; cependant, il appartient au Tribunal d'arbitrage d'établir si un ouvrage a été complété selon la règle de l'art.

⁹ SORECONI 100104001, 24 janvier 2011.

Conclusion

- [77] Considérant que la situation était connue de la Bénéficiaire au moment de la pose des armoires en septembre 2013, faute pour elle d'avoir dénoncé par écrit la problématique dans le formulaire de préreception, le Plan de Garantie ne couvre pas cette situation en vertu du *Règlement*.
- [78] Accessoirement, il n'y a aucune preuve au dossier (ni aucune allégation), que la situation constatée fut un vice caché au sens du *Règlement* et du Code civil, ou bien, un vice de construction, entraînant la perte du bâtiment.
- [79] Le Tribunal se doit donc de maintenir la décision de l'Administrateur.

14. Plâtrage et peinture

- [80] La Bénéficiaire demande à ce que « tous les joints et toute la peinture » soient refaits.
- [81] L'Administrateur rejette cette réclamation : « La situation, bien que visible, n'a pas été dénoncée lors de la réception du bâtiment ».
- [82] La Bénéficiaire dit qu'elle avait confiance en l'Entrepreneur et que d'ailleurs, l'Entrepreneur a continué à effectuer des travaux après la signature du formulaire de préreception.
- [83] L'Inspecteur-Conciliateur affirme qu'il est allé à deux reprises inspecter ce point, et un seul endroit était rugueux, c'était sous un luminaire et cela a été corrigé.

Décision

- [84] Le Tribunal d'arbitrage réfère aux motifs contenus aux paragraphes [55] et suivants ci-haut.
- [85] À titre d'illustration, notre collègue Jean Morissette a jugé dans un dossier concernant la pose de peinture¹⁰ :

[29] Par contre et comme je l'ai exprimé aux parties, ma juridiction est soumise aux dispositions du contrat de garantie, Pièce A-1, et au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.8). Le texte du Règlement qui trouve application en l'espèce est composé des 1^{er} et 2^{ieme} sous-paragraphes de l'article 10 qui se lit ainsi : [...]

[30] Le texte du contrat de garantie reprend cette information qu'une malfaçon apparente, ce qui est le cas puisque les bénéficiaires disent avoir discuté de ce désordre avec le représentant de l'Entrepreneur au moins à 15 reprises avant la prise de possession, doit être dénoncée à l'Administrateur, par écrit ou apparaître dans le formulaire de prise de possession;

[31] Les Bénéficiaires ont admis connaître ce désordre dès la mise en place des blocs architecturaux. Ils auraient discuté de ce problème à plusieurs occasions avec

¹⁰ *Patrizia Canuto et Nelson Garcia c. Les Constructions Monarck et La Garantie Abritat GAMM 2013-14-006*, 21 novembre 2013, Jean Morissette, arbitre.

l'Entrepreneur, une entente de réparation aurait aussi été convenue. Selon eux, il s'agit d'un désordre évident. Aucune explication autre que de dire que l'Entrepreneur n'a pas respecté sa parole n'est donnée pour me permettre de comprendre l'absence de dénonciation à l'Administrateur du plan de garantie;

[32] Je suis étonné qu'au matin de l'audition de la requête préliminaire en rejet pour défaut de dénonciation que l'on témoigne ne pas connaître cette obligation réglementaire et contractuelle. En fait, les bénéficiaires n'ont pas fait lecture du contrat de garantie qui exprime la mise en application de la garantie afin de lier l'Administrateur à couvrir les défauts de l'Entrepreneur; [...]

[34] Tout en soulignant que les droits des bénéficiaires ne sont pas affectés devant les tribunaux de droit commun, je conclus à l'absence de dénonciation écrite à l'Administrateur du plan de garantie requise dans le délai prévu au règlement, dans le cas de malfaçon apparente, ou d'inscription au formulaire de réception, pièce A-2;

[86] Alors que la Bénéficiaire plaide que le formulaire de réception serait un « document de complaisance », avec respect, aucune preuve n'a été faite (il n'y a eu aucune tentative d'en faire la preuve non plus) que :

[86.1] la Bénéficiaire aurait eu confiance que l'Entrepreneur allait refaire tous les joints et toute la peinture (comme elle le demande à l'audience) alors que cela n'est pas indiqué au formulaire de pré-réception ou

[86.2] la Bénéficiaire aurait spécifiquement dit lors de la signature du formulaire à l'Entrepreneur de refaire tous les joints et toute la peinture et que ce dernier a refusé de l'écrire sur le formulaire de pré-réception malgré sa demande.

[87] **Sauf** pour le plafond cathédrale au-dessus de la salle à manger/vivier ou salon (voir ci-après aux paragraphes suivants), le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur quant au plâtrage et peinture des murs et des plafonds – il s'agit d'une situation apparente et, pour être couverte par le Plan de garantie, elle devait être *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;* (article 10 (2) du *Règlement*).

Plafond cathédrale au-dessus de la salle à manger/vivier ou salon,

[88] Le Tribunal d'arbitrage accueille la demande de la Bénéficiaire quant au plafond cathédrale.

[89] Dans un courriel du 21 novembre 2013, l'Entrepreneur reconnaît qu'il y a lieu d'apporter les travaux correctifs à cette malfaçon (pièce B-3, coquilles corrigées) :

J'ai constaté, quand le soleil frappe au plafond cathédrale cela met en évidence les défauts du joint au centre qui traverse d'est en ouest.

J'ai téléphoné à Denis Samuel pour lui demander de corriger cela. Il m'a dit qu'il le fera après t'avoir consulté pour faire la correction à ta convenance.

- [90] À l'audience, l'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'il a constaté qu'on voyait à certaines heures les joints au plafond du salon et de la salle, au centre du plafond, d'est en ouest, sur la largeur du salon et de la salle à manger.
- [91] L'Administrateur a plaidé (au point 1 travaux correctifs/fissure dans le mur de la cuisine) que l'Entrepreneur était l'expert qui connaissait le mieux son bâtiment.
- [92] La décision rendue le 8 décembre 2014 montre que l'inspection a eu lieu le 20 novembre 2014.
- [93] L'échange de courriels produit en pièce A-11 montre que :
- [93.1] le 26 novembre 2014 le fils de la Bénéficiaire a envoyé à l'Inspecteur-Conciliateur un lien menant à des photos au support de sa réclamation, avec la mention « merci de l'attention porté à certaines preuves non visible lors de votre brève visite de la semaine dernière »;
 - [93.2] le 7 décembre 2014 le fils de la Bénéficiaire a envoyé un rappel demandant, entre autres, « pourriez-vous confirmer en répondant à ce message que vous [...] aviez eu accès aux photos »?;
 - [93.3] [décision est rendue le 8 décembre];
 - [93.4] le 8 décembre 2014 à 21 :02, l'Inspecteur répond « désolé, je n'arrive pas à ouvrir les photos »;
 - [93.5] et le 9 décembre 2014, les photos du plafond sont envoyées en pièces jointes.
- [94] Le Tribunal d'arbitrage conclut que la décision a été rendue sans que la Bénéficiaire n'ait pu produire toute la preuve qu'elle le souhaitait, comme elle l'en avait le droit.
- [95] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a vu de ses yeux ce joint au centre du plafond qui traverse d'est en ouest lors de la période du jour où il s'est présenté, en plus de la peinture/couleur du plafond qui apparaît dépareillée par rapport à cette « bande blanche » visible.
- [96] Le soussigné a considéré lors de son délibéré :
- [96.1] si la « couleur sombre » du plafond par rapport à la ligne blanche rectiligne pouvait avoir été causée par l'effet des nuages, puis a rejeté cette hypothèse :
 - [96.1.1] le soussigné considère comme invraisemblable, qu'un trou dans les nuages puissent faire apparaître une bande blanche aussi droite et rectiligne – ce n'est donc pas l' « effet » du soleil et des nuages sur le plafond qui crée la différence de couleur entre la bande blanche et rectiligne et le reste du plafond plus sombre, mais la peinture du plafond lui-même dont la pose n'a pas respecté la règle de l'art;
 - [96.2] si, comme l'a suggéré l'Inspecteur-Conciliateur à l'audience, il ne s'agirait pas du reflet d'une fenêtre sale, mais a rejeté cette hypothèse pour la

même raison qu'au sous-paragraphe précédent, soit que la saleté ne peut pas faire apparaître seulement, une bande aussi droite et rectiligne.

- [97] Le Tribunal conclut des constatations de l'Entrepreneur, de la Bénéficiaire, et de ses constatations personnelles que le plafond cathédrale constituait quant à lui une malfaçon qui n'était pas apparente au moment de la réception pour un acheteur raisonnablement diligent.
- [98] Le Tribunal conclut que la preuve est favorable à la Bénéficiaire quant au plâtrage/peinture du plafond cathédrale au-dessus de la salle à manger/vivier ou salon, et qu'il y a lieu d'accueillir la réclamation de la Bénéficiaire comme étant une malfaçon non apparente au moment de la réception, couverte par le Plan de garantie selon l'article 10(3) du *Règlement*.
- [99] Il sera ordonné de corriger cette malfaçon au plafond cathédrale.

Point 17 Rapport d'inspection Maibec – Revêtement extérieur (deux éléments);

1^{er} élément : Mouvement des planches et effets d'ombrage

[100] Le fournisseur Maibec écrit le 18 mars 2014 (pièce A-8):

Concernant le mouvement des planches et l'effet d'ombrage causé par les lumières de votre résidence, Maibec ne peut en être tenue responsable. Le bois est un matériau naturel vivant et le mouvement du bois est un effet naturel. L'arrondissement de certaines planches est normal et ne cause pas de problèmes de performance du revêtement. Nous sommes désolés des incon vénients mais comme il y a très peu de mouvement de revêtement, Maibec ne peut être tenue responsable pour un effet d'éclairage résultant en jeux d'ombrage démesurés causés par les lumières installées.

- [101] La Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'elle voit ces effets d'ombrage et qu'elle n'aime pas ça.
- [102] Dans sa décision du 8 décembre 2014, l'Administrateur écrit : « Aucune malfaçon n'a été notée par le fournisseur en lien avec ces deux éléments ».

Décision

[103] Malgré les dispositions de l'article 2803 C.c.Q., la Bénéficiaire ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve qui était le sien pour conclure que la décision de l'Administrateur sur ce point n'était pas fondée.

[104] Le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation de la Bénéficiaire à cet effet.

2^e élément : Agrafes visibles

[105] Le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation de la Bénéficiaire à cet effet.

[106] Sur la base du rapport Maibec, qui conclut à l'absence de malfaçon, l'Inspecteur-Conciliateur témoigne à l'effet que « *ce n'est pas une malfaçon, je réponds que c'est esthétique, ce n'est pas de bon goût, chez moi je ne le tolérerais pas, si j'étais chez moi je mettrais une retouche de peinture* ».

[107] Si l'Inspecteur-Conciliateur ne le tolérerait pas, la Bénéficiaire ne le tolère pas non plus.

[108] La Bénéficiaire plaide qu'elle a payé près de \$300,000 pour sa maison, et qu'elle n'a pas à subir ce qui est aussi affreux.

[109] La Bénéficiaire plaide qu'elle a droit au revêtement conforme à ce à quoi elle a payé.

Décision

[110] Des « problèmes esthétiques » peuvent équivaloir à de la malfaçon, comme c'est ici le cas.

[111] M^e Jeffrey Edwards et M^e Sylvie Rodrigue écrivent au sujet de la malfaçon:

Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.¹¹

[112] Dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹², notre collègue, M^e Tibor Holländer écrit :

[136] M. Hayes a reconnu que la main-d'œuvre en question était médiocre, cependant, il a fait valoir que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture.

[137] Le Tribunal est donc demandé à décider s'il y a des conditions liées à une malfaçon avant que le travail peut être remédié.

[138] M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards ont abordé cette question et ils étaient d'avis que :

« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q., n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le

¹¹ *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453; cités, entre autres, par : *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie);

¹² CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer, arbitre.

vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. »

« De même, la gravité de la *malfaçon* ne paraît pas pertinent car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré pas la non-conformité. » [citations omises]

[139] Par conséquent, le Tribunal rejette l'argument de la défenderesse qui a déclaré qu'étant donné que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture il ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 10(3) du Règlement.

[144] La défenderesse et l'Administrateur considéreraient la déficience comme une question visuelle et esthétique. Le Tribunal reconnaît toutefois qu'on pourrait ainsi faire valoir qu'esthétiquement la finition n'est pas parfaite, mais que celui-ci ne constitue pas une malfaçon.

[145] Comme la perfection absolue n'est pas de ce monde, la règle d'art entre en jeu. La défenderesse n'a pas établi l'écart acceptable relie à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture.

[146] Cependant, il y a une distinction entre une exécution de haute qualité et finitions irréprochables qui tombe dans le champ d'application de la règle d'art et l'exécution liée aux l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture dans le cas présent, que ne peuvent en aucun cas être considéré par le Tribunal comme entrant dans le champ d'application des règles d'art.

[147] Selon la preuve présentée devant le Tribunal, le Tribunal conclut que la demanderesse a établi la malfaçon liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture au sens et en vertu de l'application de l'article 10(3) du Règlement.

[113] La présence d'agrafes visibles, intolérables autant pour l'Inspecteur parlant en son nom personnel et pour la Bénéficiaire, montre un manquement à la règle de l'art, auquel doit se conformer l'Entrepreneur (*Règlement*, Annexe II, article 78 alinéa 3).

[114] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation de la Bénéficiaire sur ce point et rejette la décision de l'Administrateur.

[115] Accessoirement, en réponse à la plaidoirie de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage précise ce qui suit.

[116] D'abord, il va de soi que TOUS les problèmes esthétiques ne sont pas, en soi, une malfaçon et chaque cas est un cas d'espèce¹³.

¹³ Par exemple, dans l'affaire suivante, l'arbitre conclut à l'absence de malfaçon pour des fissures de retrait : *France Girard c. Julien Tremblay et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 2012-02-001, Claude Dupuis, ing., 12 novembre 2012. L'Administrateur a aussi soumis l'affaire suivante, mais il ne s'agissait pas de déterminer la présence d'une malfaçon mais bien d'un vice caché : *Allan Stringer c. 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max enr.) et La Garantie Habitation du Québec inc.*, GAMM 2009-09-006, 25 mai 2009, Claude Dupuis, ing., arbitre.

[117] Enfin, faut-il le rappeler puisque l'Administrateur a produit dans sa plaidoirie une décision arbitrale basée sur une version périmée du *Règlement* en vigueur avant 2006, soit l'affaire *Nadia Cuculo c. Les Constructions Révélation R.L. Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁴ (cette version périmée de l'article 10 est citée par l'arbitre au paragraphe [20] de sa décision),

[117.1] la protection du Plan de Garantie pour malfaçon contenue au *Règlement* d'avant 2006, ne couvrait alors que les malfaçons qui étaient *de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment*;

[117.2] cette limitation était contenue dans un deuxième alinéa de l'article 10 dans une version du *Règlement* qui n'est plus en vigueur :

(version périmée :) Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon **sauf** s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. (Notre souligné)

[117.3] ce deuxième alinéa jadis présent à l'article 10 (et 27) du *Règlement* qui limitait la couverture pour la malfaçon en ce sens a été aboli en 2006¹⁵,

[117.4] le Législateur a donc décidé qu'à partir de 2006, c'est la malfaçon sans la limitation plaidée à l'audience en 2016 qui est couverte par le Plan de Garantie, et cette couverture en vigueur depuis 2006 est bien celle dont bénéficie la Bénéficiaire.

Point 18 Fissures de retrait aux finis de gypse

[118] Il s'agit d'une fissure dans la chambre d'amis et au coin du mur près de la fenêtre.

[119] La Bénéficiaire plaide que pour la fissure dans la chambre d'amis,

[119.1] l'Entrepreneur a dit qu'elle a été causée par l'entrée de gens dans le grenier or, seulement l'Entrepreneur y est allé, ni elle ni son expert n'ont fait de même;

[119.2] ce ne peut pas être une fissure de retrait.

[120] L'Entrepreneur répond qu'il n'a jamais affirmé comme tel que des gens fussent allés dans le grenier, que ce ne fût qu'une hypothèse, et que les deux vis visibles près de l'ouverture du grenier peuvent être tout simplement le résultat de retrait.

[121] En témoignage, la Bénéficiaire dit « si c'est normal je vais l'accepter », mais ne fait pas la preuve que ce n'est pas normal, ou autre chose qu'un retrait normal.

¹⁴ SORECONI 060627001, 11 décembre 2006.

¹⁵ « 1. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est modifié par la suppression du deuxième alinéa de l'article 10; 11. L'article 27 de ce règlement est modifié : 1° par [...] 2° par la suppression du deuxième alinéa. » G.O.Q. 2006, 2^e partie, no 6, p. 995 et 996.

[122] L'Inspecteur-Conciliateur affirme que ce qu'il a vu, autant pour les fissures et les un ou deux clous qui sort(ent) dans la chambre, est le retrait normal exclus de la couverture du Plan de garantie (article 12(2) du *Règlement*).

[123] En contre-interrogatoire, il affirme que ces fissures ne sont pas l'indication d'un mouvement du bâtiment, il n'y a pas de fissures autour des portes, il n'y a pas de fenêtres qui ferment mal.

Décision

[124] À la vue de ces fissures, et la même chose s'applique aux deux vis, la Bénéficiaire ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve pour prouver que la conclusion de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agit de retrait et de comportement normal des matériaux était erronée.

[125] La demande de la Bénéficiaire est donc rejetée, et la décision de l'Administrateur maintenue.

Point 19 Fissure à la fondation

[126] L'Inspecteur-Conciliateur de l'Administrateur affirme avoir rendu beaucoup de décisions dans des cas où il y avait des mouvements de sol, que s'il y avait des indices à cet effet, on pourrait demander des test supplémentaires, mais ici, c'est clair, il n'y a aucun mouvement et aucun indice de mouvement.

[127] L'Entrepreneur témoigne à l'effet

[127.1] que l'étude de sol n'est pas exigée par le Code (National) du Bâtiment;

[127.2] qu'il a fait affaires avec un excavateur qui connaît bien les sols de la région;

[127.3] que pour lui ce terrain est normal;

[127.4] il n'a pas facturé la Bénéficiaire pour une étude de sol.

[128] La Bénéficiaire a produit comme témoin expert Francis Ouellet, expert en bâtiment, reconnu comme tel par le soussigné, son rapport est produit sous A-14, dans lequel il a écrit:

[...] plusieurs interrogations mériteraient des réponses plus précises afin de rassurer ma cliente.

[129] Dans son rapport, il y a une série de questions et de commentaires mais pas de preuve de mouvement de sol ou de bâtiment, cette série est en fait, un questionnement sur des affirmations générales.

[130] Ouellet mentionne la présence d'une fissure au même endroit dans la cuisine et affirme dans son rapport « serait-il raisonnable de croire qu'un problème majeur pourrait être en cause et que seule l'expertise de spécialiste [...] pourrait confirmer la vraie nature de ces fissures? »

[131] Toutefois, ni lui ni la Bénéficiaire ne feront d' « expertise de spécialiste ».

[132] Il allègue que les plans soumis pour la construction proposaient qu'il y ait une étude de sol, qui n'a pas été faite – l'expert Ouellet affirme tout de même que sa cliente est en droit de voir l'étude d'analyse du sol.

[133] Il affirme à l'audience qu'on ne connaît la nature du sol « ça se peut que ça ait travaillé, ou peut-être pas ».

[134] Il ajoute qu'il n'y a aucun indice en surface qu'il y ait un problème quant au sol.

[135] Face à la fissure en bas à l'extérieur qui est mince, et « on se sait pas si ça a bougé ou non », puisque que le Guide de performance de l'APCHQ « demande » que l'on monitore cela pendant quinze mois avant de pouvoir se prononcer, il recommande de monitorer cette fissure pendant quinze mois.

[136] Ouellet ajoute qu'ici, on a fait « un tour de cadran » quant au cycle « gel-dégel », et

[136.1] « aujourd'hui on est dans l'inconnu » quant à savoir s'il y a un mouvement,

[136.2] « on se sait pas si ça travaille »,

[136.3] « *tout se peut tant qu'on ne sait pas* s'il y a un mouvement ».

[137] La Bénéficiaire témoigne à l'effet que « sincèrement, ça vient me chercher, c'est important, ça m'inquiète, je ne suis pas à l'aise ».

[138] Elle réfère au Guide du Plan de Garantie qui dit « Dormez en paix », elle veut une expertise supplémentaire.

[139] En plaidoirie, le procureur de la Bénéficiaire affirme : « je peux admettre qu'on n'a pas de preuve de mouvement de sol car cette fissure n'a pas fait l'objet d'un suivi ».

[140] La Bénéficiaire demande que le soussigné ordonne une période d'observation avec photos à l'appui pour une période de temps afin de s'assurer que cette fissure n'est pas la source d'un problème plus important.

[141] L'Entrepreneur répond que la maison est déjà passée par trois périodes de gel-dégel et qu'il n'y a donc pas de problème.

[142] L'Administrateur répond qu'il y a eu quatre vérifications

[142.1] 1. en novembre 2014,

[142.2] 2. le 23 avril 2015,

[142.3] 3. en septembre 2015,

[142.4] 4. en octobre 2016,

et toutes ces vérifications montrent qu'il n'y a aucun mouvement, aucune infiltration d'eau par la fissure, la Bénéficiaire n'a donc pas rempli son fardeau de preuve à l'effet qu'il y avait un mouvement du bâtiment.

Décision

[143] Puisque la Bénéficiaire conteste le bien-fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur elle, en vertu de l'article 2803 du Code Civil : *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

[144] La demande d'une ordonnance pour effectuer une période d'observation,
[144.1] pour confirmer ou infirmer s'il y a mouvement ou non, ou
[144.2] sur la base du principe que *tout se peut tant qu'on ne sait pas* s'il y a un mouvement,
sans la preuve d'un tel mouvement ou d'indices d'un tel mouvement trois ans après l'emménagement de la Bénéficiaire, ne peut être accueillie.

[145] La Bénéficiaire a des doutes personnels et demande à être rassurée, ce qui, à lui seul, n'est pas couvert par le Plan de Garantie, puisqu'il n'y a aucune preuve de mouvement ou d'indice de mouvement.

[146] Dans l'affaire *Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*¹⁶, notre collègue Jean Morissette, arbitre, rappelle :

[23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol;

[147] Vu la preuve, et vu une absence de preuve ou d'indication qu'il y ait un mouvement de sol, le Tribunal d'arbitrage doit rejeter la réclamation de la Bénéficiaire.

[148] Cela dit, il va de soi que la Bénéficiaire est couverte par le Plan de Garantie pour les vices et la période indiqués à l'article 10 du *Règlement*.

TRAVAUX CORRECTIFS – Décision du 18 octobre 2016

[149] Avant le début de l'audience, toutes les parties ont de consentement, donné compétence juridictionnelle au Tribunal d'arbitrage soussigné sur la décision à venir pendant l'audience (elle a été rendue le 18 octobre 2016) de l'Administrateur sur les travaux correctifs ordonnés le 8 décembre 2014 non effectués ou, selon la Bénéficiaire, mal effectués.

[150] Accessoirement, le Tribunal d'arbitrage ajoute qu'une autre décision (surnommée la Plainte 4) a été rendue sur ce que l'Administrateur a qualifié de nouvelles réclamations de la Bénéficiaire : cette autre décision ne fait pas partie du présent dossier et le soussigné n'en est pas saisi, d'ailleurs, au moment de rendre la présente décision, aucune demande d'arbitrage n'a été reçue par le CCAC, et le soussigné n'a aucune opinion sur le fond de cette plainte.

¹⁶ GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

Point 1. Fissures aux finis de gypse (sur le mur de la cuisine)

[151] Dans sa décision du 8 décembre 2014 qui accueille la réclamation de la Bénéficiaire, l'Administrateur écrit (entre autres) : « Advenant que la fissure réapparaisse, une expertise plus poussée devra être faite avant que ne soit corrigée la situation » :

Les faits

Nous avons constaté la présence d'une importante fissure au fini de gypse sur le mur de la cuisine, dont la forme démontre qu'il y a eu mouvement de la structure de bois à l'intérieure du mur extérieure.

Ladite fissure n'est pas le résultat d'un mouvement de la fondation, laquelle est stable et ne présente aucun signe de mouvement.

Il est possible que la structure de bois se soit stabilisée à la suite de ce mouvement.

L'entrepreneur devra apporter des correctifs (plâtrage et peinture) au mur de gypse, à la suite de quoi la situation sera mise sous observation.

Advenant que la fissure réapparaisse, une expertise plus poussée devra être faite avant que ne soit corrigée la situation.

L'entrepreneur devra également corriger le coin de mur entre le salon et la cuisine, le coin de métal s'étant détaché du coin et s'étant tordu vers le haut.

Une fois les travaux complétés, l'entrepreneur devra remettre les lieux à leur état d'origine, en portant une attention particulière pour minimiser les différences de teinte inévitables avec l'adjacent.

[152] Depuis, la fissure est réapparue, malgré les travaux correctifs de juin 2015.

[153] Dans sa décision du 18 octobre 2016, l'Administrateur écrit :

Les faits

Nous avons constaté que l'entrepreneur avait effectué les correctifs exigés par l'administrateur relativement à la fissure au fini de gypse sur le mur de cuisine. Cependant il n'a pas obtenu les résultats escomptés. En effet une nouvelle fissure, de moindre importance, est réapparue à l'endroit même du correctif.

Correctifs supplémentaires

L'entrepreneur devra ouvrir le mur afin de constater si la structure du mur et les poutrelles et poutres au-dessus du mur sont en cause. Le cas échéant, il devra apporter les correctifs requis afin que cesse tout mouvement de structure une fois pour toutes.

Une fois les travaux complétés, l'entrepreneur devra remettre les lieux à leur état d'origine, en portant une attention particulière pour minimiser les différences de teinte et de texture inévitables avec l'adjacent.

[154] La Bénéficiaire demande l'arbitrage de cette nouvelle décision.

[155] Elle s'objecte du fait que l'Administrateur a (selon sa plaidoirie) modifié sans droit sa décision du 8 décembre 2014; elle plaide que :

[155.1] en décembre 2014, l'Administrateur avait ordonné qu'une expertise plus poussée devra être faite si le travail correctif ne suffisait pas;

[155.2] en octobre 2016,

[155.2.1] d'une part, il n'est plus mentionné qu'une expertise plus poussée devra être faite,

[155.2.2] d'autre part, l'Entrepreneur ne peut pas être l'« expert » qui fasse l'expertise plus poussée puisque qui dit « expert » dit « tiers »; l'expert se doit d'être impartial,

de plus, elle ne veut pas être celle qui doit assumer les coûts d'expertise d'un tiers pour l'expertise ordonnée par l'Administrateur en décembre 2014.

[156] De plus, la Bénéficiaire s'objecte à la décision de l'Administrateur de confier à l'Entrepreneur la tâche de faire ces travaux correctifs.

[157] L'Administrateur répond que quand il a parlé d'expertise en décembre 2014, il a considéré que l'Entrepreneur était un expert,

[157.1] il revenait donc à l'Entrepreneur d'effectuer cette expertise tout comme l'Administrateur mentionne en 2016 que l'Entrepreneur doit constater le problème et régler le problème une fois pour toute, ce qui revient au même;

[157.2] si l'Entrepreneur ne pouvait pas trouver quel était le problème ou la solution lui-même, il pourrait faire appel à des tiers, y compris à son association de constructeurs.

[158] La Bénéficiaire plaide aussi les grands délais dans le traitement des problèmes à sa maison, que depuis 2013, elle attend de prendre possession d'une maison sans défaut.

[159] L'Entrepreneur affirme qu'il était normal de procéder par étapes comme il l'a fait.

[160] L'Administrateur plaide la bonne foi de l'Entrepreneur qui a tout simplement procédé par étapes.

[161] Son procureur conclut que l'Entrepreneur doit comprendre de la décision d'octobre 2016 que : « c'est le last call, la vérification ultime ».

Décision

[162] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage accueille en partie, la demande de la Bénéficiaire.

[163] Tout d'abord, le Tribunal d'arbitrage est bien au fait :

[163.1] que la Cour suprême dans *Davie Shipbuilding c. Cargill Grain Co*¹⁷ parle de l'« expertise » des exécutants ou des hommes de l'art quand il s'agit de la comparer à celle du propriétaire des lieux, ou

¹⁷ [1978] 1 RCS 570 p. 577 : Le point de départ est la responsabilité des hommes de l'art; ils sont responsables si la preuve n'établit pas à la satisfaction du tribunal la cause d'exonération qui résulte du

[163.2] que Vincent Karim¹⁸ affirme qu'un entrepreneur ne peut détenir un permis sans avoir l' « *expertise* » requise dans les ouvrages qu'il est appelé à réaliser.

[164] Le Tribunal d'arbitrage doit trancher en fonction du droit non pas hors de son contexte, mais à la lumière de la preuve du cas devant lui.

[165] Chaque cas d'arbitrage est un cas d'espèce et la présente décision est basée sur la preuve dans ce dossier.

[166] Les particularités de ce dossier sont entre autres les suivantes :

[166.1] le 8 décembre 2014 l'Administrateur a statué qu'il existait un problème de mouvement de structure (« la forme démontre ») alors que le 18 octobre 2016, d'une part, le problème n'est pas corrigé, et d'autre part, l'Administrateur laisse le soin à l'Entrepreneur de statuer si la structure est en cause suite à ses constatations:

[166.1.1] 8 décembre 2014 : Nous avons constaté la présence d'une importante fissure au fini de gypse sur le mur de la cuisine, dont la forme démontre qu'il y a eu mouvement de la structure de bois à l'intérieure du mur extérieure.

[166.1.2] 18 octobre 2016 : L'entrepreneur devra ouvrir le mur afin de constater si la structure du mur et les poutrelles et poutres au-dessus du mur sont en cause

[166.2] malgré que l'Administrateur ait statué qu'il y avait mouvement de la structure de bois, l'Entrepreneur a déjà, à deux reprises, effectué des travaux visant à corriger le problème et ses travaux n'ont pas corrigé le problème,

[166.3] la cause du mouvement, démontré en date du 8 décembre 2014, reste inconnue (du moins, elle n'a pas été alléguée ou prouvée à l'audience),

[166.4] la localisation du bâtiment résidentiel neuf entraîne de très longs délais dans le traitement des réclamations de la Bénéficiaire, et le soussigné rappelle ici l'arrêt de la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*¹⁹ :

[18] [...] Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les **réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées**

fait du propriétaire. Si son *expertise* en la matière est très grande et qu'elle *surclasse carrément celle des exécutants*, la responsabilité de ceux-ci sera entièrement écartée. Si, par ailleurs, l'*expertise* du propriétaire est à peu près l'équivalente de celle des hommes de l'art, leur responsabilité ne sera que mitigée. [...]

¹⁸ *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Wilson & Lafleur, 3e éd. (2015), par. 546 p. 1066 : L'entrepreneur est un professionnel spécialisé, car il ne peut avoir ce titre et détenir un permis sans avoir l'*expertise* et la connaissance requises dans les ouvrages qu'il est appelé à réaliser.

¹⁹ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, 2011 QCCA 56, paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11].

rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. (Nos soulignés)

[167] L'Entrepreneur a témoigné qu'il n'avait pas à faire de grandes ouvertures et une vérification détaillée si le problème semblait, à première vue, mineur, comme cela avait été le cas dans le passé.

[168] Le 8 décembre 2014, l'Administrateur a déjà ordonné qu'une « expertise plus poussée devra être faite » si le problème n'est pas réglé.

[169] Notons que la Cour supérieure dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*²⁰ a reconnu au Tribunal d'arbitrage la compétence pour émettre une ordonnance à cet effet, même si l'Administrateur n'avait pas déjà émis une telle ordonnance comme il l'a fait en 2014 :

93. Contrairement à ce que plaident les requérantes, l'Arbitre n'avait pas à se convaincre de l'existence d'un défaut de structure pour rendre sa décision. Il pouvait ordonner l'exécution de travaux qui comprennent la vérification préalable de certains éléments de structure.

[170] Le problème a été dénoncé le 18 février 2014, cela fera bientôt trois ans; sans blâmer qui que ce soit pour le délai, ou départager les responsabilités, le problème est quand même toujours existant et il est impossible de parler de réparations effectuées « rapidement ».

[171] Il y a lieu de modifier la décision de l'Administrateur et d'obliger l'Entrepreneur à faire en sorte de s'assurer que le problème soit réellement réglé une fois pour toutes en encadrant mieux les prochaines étapes pour régler ce problème qui traîne depuis trois ans et dont, à ce jour, on ignore la cause (à tout le moins, aucune cause n'a été établie à l'audience).

[172] Vu la preuve, dans le meilleur intérêt des parties, et de la justice, vu le *Règlement*, vu la décision du 8 décembre 2014, le Tribunal d'arbitrage conclut que l'Administrateur devra obtenir de la part de l'Entrepreneur aux frais de ce dernier « une expertise » par un tiers non partie au dossier, avant que ne soit corrigée la situation, ce qui permettra de s'assurer, dans la mesure du possible, que le problème soit réglé une fois pour toute.

2. Portes escamotables et

4. Porte de la chambre secondaire (et non de la chambre principale)

[173] En décembre 2014, l'Administrateur accueille la réclamation de la Bénéficiaire en ces termes :

2. Portes esmotables.

Nous avons constaté que la majorité des portes escamotables doivent être ajustées afin d'éviter qu'elles frottent sur le mécanisme intérieur. Une fois les ajustements effectués, les portes devront être repeintes.

²⁰ [2002] J.Q.c. no 3230 (C.S.), Hon. Jacques Dufresne, J.C.S.

4. Portes de la chambre principale du Rez-de-Chaussée (notre ajout : pour la chambre secondaire)

Nous avons constaté que la porte doit être ajustée afin de s'ouvrir et se refermer aisément.

[174] En octobre 2016, l'Administrateur rejeta la réclamation de la Bénéficiaire quant aux travaux correctifs en ces termes :

2. PORTES ESCAMOTABLES

Les faits

Nous avons constaté que les portes escamotables avaient été corrigées et qu'aucun autre correctif n'était requis et ce malgré l'opinion contraire de la bénéficiaire.

Il est normal d'avoir à réajuster les portes escamotables de temps à autre, et il faut nettoyer et lubrifier la quincaillerie à l'occasion.

4. PORTE DE LA CHAMBRE PRINCIPALE DU REZ-DE-CHAUSSÉE (notre ajout : pour LA CHAMBRE SECONDAIRE)

Les faits

Nous avons été informés lors de l'inspection, qu'il s'agissait plutôt de la porte de chambre secondaire, laquelle a été ajustée correctement et ce malgré l'avis contraire de la bénéficiaire.

La présence d'un gauchissement minime est normale. Les portes intérieures en bois sont construites de matériaux naturels qui subissent l'influence des variations d'humidité.

Une déformation jusqu'à 6 mm est jugée acceptable.

[175] La Bénéficiaire porte ces décisions en arbitrage, au motif que les portes sont encore défectueuses.

[176] L'Entrepreneur a témoigné sur le fait qu'il a réparé correctement ces portes en présence de la Bénéficiaire.

[177] La Bénéficiaire n'a pas fourni de contre-preuve à cet effet.

[178] L'Administrateur dépose en preuve le Guide de performance de l'APCHQ (10-12) qui mentionne :

On peut être obligé de rajuster les portes coulissantes escamotables de temps à autre, et il faut nettoyer et lubrifier la quincaillerie à l'occasion.

[179] Quant à la porte, le Guide mentionne (10-11) :

La présence d'un gauchissement minime est normale. Les portes intérieures en bois sont construites de matériaux naturels qui subissent l'influence des variations d'humidité.

[180] La Bénéficiaire plaide que si une seule porte se déforme, et pas les autres, l'humidité ne peut pas en être la cause.

Décision

[181] Le soussigné considère raisonnable la position de l'Administrateur sur ces deux points.

[182] Il est normal d'avoir à faire des ajustements pour des portes escamotables de temps en temps.

[183] Il s'agit d'un entretien régulier non couvert par le Plan de garantie.

[184] La porte de la chambre secondaire se ferme et s'enclenche normalement.

[185] La Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve à l'effet que la décision de l'Administrateur n'était pas raisonnable sur ces deux points et le Tribunal d'arbitrage rejette sa réclamation.

Point 6 – Rapport Maibec/Revêtement extérieur

[186] Le 18 octobre 2016, l'Administrateur conclut ainsi sa décision sur ce point :

NE PEUT CONSIDÉRER la demande de réclamation supplémentaire des bénéficiaires pour les points 2, 4, et 6 A), C), D), F), H), I)

ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs supplémentaires requis en ce qui a trait aux points 1, et 6 B), E), G), J), et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant réception de la présente.

[187] L'Entrepreneur s'objecte à l'ordonnance des travaux correctifs mentionnés (6 B), E), G), J)), sur la seule base d'un délai de dénonciation déraisonnable suite aux travaux correctifs par rapport à ce qui serait prévu au *Règlement*.

[188] L'Administrateur

[188.1] a admis ne pas avoir soulevé ce fait dans sa décision sur les travaux correctifs et

[188.2] n'a pas fait référence à quelque partie du *Règlement* qui traite de ce sujet.

[189] La Bénéficiaire soulève le fait que l'ordonnance d'octobre 2016 sur les travaux correctifs porte non seulement sur les travaux correctifs qui n'auraient pas corrigé la malfaçon, mais aussi sur ceux qui n'ont pas été effectués du tout (voir 6 J)) et qui restaient donc à être effectués.

[190] Le Tribunal d'arbitrage rejette cette objection de l'Entrepreneur pour les raisons suivantes.

[191] Le présent dossier est très particulier car c'est en juin 2015 qu'une partie des travaux correctifs ordonnés ont été effectués, et ce,

[191.1] pendant une instance d'arbitrage puisque la Bénéficiaire avait produit sa demande d'arbitrage le 11 janvier 2015 et l'audition n'a lieu qu'en octobre 2016;

[191.2] suite à une décision de l'Administrateur du 8 décembre 2014 ordonnant d'effectuer des travaux correctifs dans les 45 jours et quant au point 6, au plus tard le 31 mai compte tenu des conditions climatiques;

[191.3] suite à des dénonciations de la Bénéficiaire des 18 février et 24 avril 2014.

[192] Considérant

[192.1] que l'audition de l'arbitrage a été programmée en octobre 2016, le soussigné a proposé, et les parties ont toute accepté, de faire coïncider cette audition avec une autre inspection sur les travaux correctifs, effectués ou non, dont l'ordonnance pourrait être aussi débattue lors de l'arbitrage dont la demande a été produite le 11 janvier 2015;

[192.2] les décisions de l'Administrateur d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux appropriés qui corrigent les malfaçons/vices au bâtiment et que l'Entrepreneur se devait d'effectuer ces travaux ou d'apporter le résultat approprié dans la correction de ces malfaçons/vices;

[192.3] l'absence de preuve à l'audience que les délais étaient déraisonnables ou qu'ils aient pu porter préjudice autre qu'il faille faire face aux dénonciations;

[192.4] l'absence de preuve et d'allégation de prescription ou de déchéance du recours;

[192.5] la localisation de la maison de la Bénéficiaire, localisation qui a entraîné d'importants délais dans le traitement de ses réclamations,

compte tenu de ces facteurs, le Tribunal d'arbitrage rejette l'objection de l'Entrepreneur et maintient donc la décision de l'Administrateur sur les quatre points qui suivent (B, E, G et J):

[192.5.1] **B) Absence d'application de teinture de retouches sur les coupes**

Constaté que l'entrepreneur avait effectué les retouches de peinture sous les coupes du parement extérieur. Cependant les retouches sont incomplètes et ne recouvrent pas entièrement le bois exposé à l'air.

Correctifs supplémentaires

Les surfaces de bois exposées à l'air devront être repeintes entièrement

[192.5.2] **E) Non-respect de l'espace libre de 2 pouces entre le lambris et la toiture**

Constaté que l'entrepreneur avait exécuté les travaux. Cependant le solin est en aluminium et ne s'harmonise pas avec le revêtement adjacent.

Correctifs supplémentaires

L'entrepreneur devra poser un contre-solin dont la couleur s'harmonise avec les matériaux adjacents.

[192.5.3] **G) Manque de clous autour des portes et fenêtres lorsque le lambris peut être embouveté seul.**

Constaté que l'entrepreneur avait utilisé des clous et qu'ils ne les avaient pas peints

Correctifs supplémentaires

L'entrepreneur devra peindre les têtes de clous de la couleur du revêtement. Il devra aussi retirer les clous rouillés et utiliser des clous résistant à la rouille puis les peindre également

[192.5.4] **J) Une seule agrafe de 16 pouces**

Constaté que l'entrepreneur n'avait effectué aucun correctif, contrairement à notre décision.

Correctifs supplémentaires

L'entrepreneur devra apposer deux agrafes tel que requis par le fournisseur de revêtement ou toute autre méthode approuvée par ledit fournisseur.

Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire

[193] La Bénéficiaire porte en arbitrage les points 6 D) et I) de la décision du 18 octobre 2016 (voir ci-haut, au paragraphe [186]).

6 D) Chambres d'air bloquées au-dessus des portes et fenêtres

[194] Dans sa décision du 18 octobre 2016, l'Administrateur écrit :

Constaté que l'entrepreneur avait exécuté les travaux exigés par l'administrateur. La bénéficiaire se plaint de l'inégalité des coupes. Les coupes nous sont apparues, à l'œil, bien droites et de niveau.

[195] La Bénéficiaire plaide qu'au contraire, « un simple regard montre une courbe ».

Décision

[196] Ce point réfère « au-dessus des portes et fenêtres » et il n'a pas été fait mention à l'audience qu'il fait référence à autre chose.

[197] La Bénéficiaire a témoigné avoir envoyé des photos à ce sujet en juillet 2015 à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, et le Tribunal d'arbitrage lui a demandé de lui envoyer ces photos.

[198] La Bénéficiaire en a profité pour envoyer beaucoup de photos sur des lieux différents, et l'Administrateur s'est objecté.

[199] Ces nouvelles photos pourraient (le soussigné n'a aucune opinion à ce sujet) référer à ce qui est convenu d'appeler la « plainte 4 », pour laquelle le Tribunal n'est pas saisi puisqu'il n'y a pas eu de demande d'arbitrage.

- [200] Le Tribunal d'arbitrage maintient l'objection de l'Administrateur, puisque ce point traitait de « chambres d'air au-dessus des portes et fenêtres », sous réserves, il va de soi, des droits de la Bénéficiaire d'exercer ses droits en vertu du *Règlement* et du Code civil, le tout sujet aux règles de la prescription.
- [201] Le Tribunal d'arbitrage n'a compétence juridictionnelle sur rien d'autres, et ne remplace par l'Administrateur; par exemple, la Bénéficiaire a envoyé une photo montrant une planche *en-dessous* d'une fenêtre.
- [202] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a regardé toutes les photos envoyées après l'audience, tout comme celles envoyées le 5 mai 2016 prises par l'expert.
- [203] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a rien vu dans ces photos, ni lors de sa visite sur place, qui lui permette d'accueillir la demande de la Bénéficiaire, qui est donc rejeté : le soussigné maintient la décision du 18 octobre 2016 quant à ce point D) *au-dessus des portes et fenêtres*.
- [204] Accessoirement, le Tribunal d'arbitrage ajoute n'exprimer aucune opinion quant aux autres photos envoyées portant sur des lieux différents.

I) Plusieurs planches de 12 pieds installées l'une à la suite de l'autre

- [205] Dans un rapport daté du 18 mars 2014 (pièce A-8), un représentant du fournisseur de parement de bois extérieur Maibec écrit :
- [...] Le lambris 1x6"EM+ profil Ranch installé sur votre résidence montre plusieurs problèmes d'installation qui vont à l'encontre du guide de pose Maibec :
[...] – plusieurs planches de 12' ou plus installées l'une à la suite de l'autre
- [206] Dans sa décision du 8 décembre 2014, l'Administrateur écrit au point 6 :
- [...] Plusieurs planches de 12 pouces [NOTRE AJOUT : c'est bien « pieds » et non « pouces » dont il s'agit] installées l'une à la suite de l'autre [...] L'entrepreneur devra se conformer aux exigences du fournisseur de parement de bois extérieur Maibec, telle que mentionnées dans une correspondance du 18 mars 2014 concernant les points précédemment énumérés. [...] De l'avis de l'Administrateur, les situations observées lors de l'inspection rencontrent tous les critères de la malfaçon. De plus, il appert que ces malfaçons n'étaient pas apparentes au moment de la réception pour l'acheteur raisonnablement diligent.
- [207] L'Entrepreneur n'a pas porté la décision du 8 décembre 2014 en arbitrage et n'a pas fait les travaux correctifs ordonnés par l'Administrateur.
- [208] La Bénéficiaire s'en plaint à l'Administrateur.
- [209] Dans sa décision du 18 octobre 2016, l'Administrateur constate que l'Entrepreneur n'a pas fait les travaux correctifs; cependant, l'Administrateur change sa décision 8 décembre 2014: il est « préférable de laisser la situation telle quelle » :

I) Plusieurs planches de 12 pieds installées l'une à la suite de l'autre

Constaté que l'entrepreneur n'avait effectué aucun correctif. Cependant la situation n'a eu aucune incidence sur le revêtement. Nous sommes d'avis qu'il est préférable de laisser la situation telle quelle plutôt que de couper inutilement une planche en deux sections.

[210] À l'audience, l'Inspecteur-Conciliateur dit qu'en 2014, il n'a fait qu'imprimer le « document Maibec » sans y ajouter de commentaires alors que depuis, il a lu le Guide d'installation (pièce A-17) et ajoute :

je ne vois pas l'utilité de faire cela, de couper des planches en deux, on ne sait pas ce que ça donnera.

[211] La Bénéficiaire s'objecte à ce que l'Administrateur annule sa décision du 8 décembre 2014.

[212] L'Entrepreneur et l'Administrateur ont discuté à l'audience des travaux correctifs qu'entraînerait le rejet de la nouvelle décision de l'Administrateur.

Décision

[213] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a manifesté ses doutes à l'audience s'il pouvait, en droit, annuler une décision de l'Administrateur de 2014 qui change d'idée après que l'Entrepreneur a négligé ou omis de se conformer à son ordonnance d'effectuer des travaux correctifs.

[214] Le *Règlement* n'a pas de dispositions sur la rétractation *proprio motu* de la part de l'Administrateur de sa propre décision ordonnant d'effectuer des travaux correctifs, dans un cas où la Bénéficiaire s'y objecte.

[215] L'Administrateur plaide qu'il peut changer sa décision de lui-même quand il apprend des faits nouveaux.

[216] Pour le Tribunal d'arbitrage :

[216.1] d'une part, aucun cas de *force majeure* n'est invoqué – le soussigné pourrait considérer le cas de la découverte d'un dépôt d'obus de la seconde guerre mondiale après une décision de l'Administrateur visant à insérer des pieux, qui rendrait dangereux son exécution, encore qu'il serait surprenant que l'on soumette ce cas explosif à un tribunal d'arbitrage;

[216.2] d'autre part, il est vrai qu'à l'intérieur du processus d'arbitrage, il arrive que l'Inspecteur-Conciliateur dise au Tribunal d'arbitrage que si le bénéficiaire ou l'entrepreneur lui avait fait part des faits nouveaux révélés à l'audience, alors inconnus lors de sa prise de décision, il aurait rendu une autre décision, ouvrant la voie à une nouvelle décision mais celle-là, signée par le Tribunal d'arbitrage.

[217] La situation présente est toute autre.

[218] Le *Règlement* prévoit que le bénéficiaire ou l'entrepreneur non satisfait d'une décision de l'Administrateur a trente jours pour en demander l'arbitrage.

[219] Qui plus est, il est de connaissance judiciaire que l'Administrateur ne se prive pas d'envoyer une requête en irrecevabilité de la demande d'arbitrage du bénéficiaire ou de l'entrepreneur produite après trente jours; le soussigné a dû dans le passé trancher de telles requêtes.

[220] Ici, une première décision est rendue le 8 décembre 2014 puis, un an et dix mois plus tard, l'Administrateur, de son propre chef, annule sa décision après avoir constaté que l'Entrepreneur n'avait pas effectué les travaux correctifs qui lui avaient été ordonnés.

[221] Quelques furent les motifs de bonne foi de l'Administrateur pour procéder ainsi, le Tribunal d'arbitrage rejette cette nouvelle décision comme étant contraire au *Règlement*.

[222] Le Tribunal d'arbitrage considère aussi qu'il est contraire à l'équité de créer une exception jurisprudentielle dans le présent dossier, même si la bonne foi des parties n'est pas remise en jeu :

[222.1] d'abord parce que à la base,

[222.1.1] l'article 18 du *Règlement* stipule :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

5° [...] l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;

[222.1.2] l'installation contrevient à la règle de l'art, tel que l'a déjà statué l'Administrateur le 8 décembre 2014;

[222.2] le *Règlement* n'a pas prévu de permettre aux entrepreneurs de ne pas exécuter les travaux correctifs ordonnés et alléguer de concert avec l'Administrateur, plusieurs mois plus tard et hors le processus d'arbitrage prévu au *Règlement*, que finalement, c'était inutile de se conformer à la décision rendue en vertu de l'article 18 du *Règlement*, malgré l'opposition du bénéficiaire;

[222.3] dans le présent cas, cette exception serait contraire aux buts poursuivis par le *Règlement*; la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*²¹ écrit :

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments

²¹ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211; **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, 2011 QCCA 56, paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11];

résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. [...]

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*⁷¹ :

[...] [70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du Règlement dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

[223] Considérant que ni le droit, ni le *Règlement*, ni l'équité, ni la preuve, ne permettent de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point, vu l'objection de la Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage rejette la décision de l'Administrateur du 18 octobre 2016, réitère l'ordonnance de l'Administrateur le 8 décembre 2014, et accueille la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.

Réserve des droits

[224] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*²²,

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[225] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits de la Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur les points qui n'ont pas été accueillis, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

FRAIS

[226] L'article 123 du *Règlement* stipule :

123. Les coûts de l'arbitrage [...] 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.

²² 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, juge).

[227] La Bénéficiaire ayant eu gain de cause partiellement, l'Administrateur sera condamné aux frais d'arbitrage en vertu de l'article 123 pour les frais encourus.

[228] Ces frais incluent les frais de la location de la salle d'audience du Tribunal administratif avec visioconférence effectuée par le procureur de la Bénéficiaire, puisque cette location a permis d'épargner les frais d'un second séjour à Gaspé pour le soussigné, l'Inspecteur-Conciliateur et la procureure de l'Administrateur.

[229] Le procureur de la Bénéficiaire devra faire parvenir la facture des frais de location du Tribunal administratif directement à la procureure de l'Administrateur sur réception.

[230] L'article 124 du *Règlement* applicable au présent arbitrage débute ainsi :

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[231] La seule preuve à l'audience des frais d'expert fut la facture du 9 janvier 2015 produite en B-1 :

[231.1] à l'audience, à la question à savoir s'il y avait d'autres frais, l'expert n'a répondu qu'en donnant son tarif horaire;

[231.2] le Tribunal d'arbitrage a accordé un délai de sept jours après l'audience pour compléter cette preuve, et a mentionné par courriel quelques jours plus tard n'avoir rien reçu, et il n'a rien reçu d'autres par la suite, incluant au moment de signer la présente décision.

[232] L'Administrateur plaide qu'il y a lieu de suivre la décision dans *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²³, et ajoute que le soussigné doit considérer quel pourcentage du rapport a été utile d'une part, et s'interroger si le témoignage de l'expert a été utile.

[233] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il peut difficilement accepter une formule mathématique de pourcentage universelle pour la Province de Québec à cet effet, car chaque cas est un cas d'espèce, chaque bâtiment résidentiel sujet à un arbitrage est

[233.1] situé à un endroit différent,

[233.2] sujet à une réclamation différente,

[233.3] sujet à une durée d'audition différente,

[233.4] sujet à un kilométrage différent pour le témoin expert,

[233.5] sujet à d'autres critères pertinents au dossier en arbitrage.

[234] La Bénéficiaire a dû faire appel à un expert pour sa maison, n'étant pas, elle-même, une experte en bâtiment, et sa présence fut pertinente.

²³ S12-022801-NP, 2 avril 2013, Me Tibor Holländer, arbitre, aux paragraphes [191] et seq.

[235] Quant à ce qui est raisonnable,

[235.1] alors que l'expert était présent dès le matin, l'audience n'a commencé qu'en après-midi, les parties ayant accepté pour éviter des frais à tous de commencer par une nouvelle inspection et une nouvelle décision à être rendue sur les travaux correctifs, et le Tribunal d'arbitrage considère qu'il ne serait pas équitable de faire porter sur les seules épaules de la Bénéficiaire, le fait que l'expert ait été obligé de rester sur les lieux toute l'avant-midi et de ne témoigner à l'audience qu'en après-midi;

[235.2] pour le rapport et la présence de l'expert et son témoignage à l'audience, tenant compte

[235.2.1] de leurs contenus

[235.2.2] des distances à parcourir dans cette région,

[235.2.3] d'autres décisions arbitrales rendues dans le passé à cet effet dont l'une impliquant le même expert,

le Tribunal d'arbitrage conclut que la totalité de la somme réclamée, soit \$1,000 plus les taxes, est raisonnable et pertinente au sens de l'article 124 du *Règlement* dans les circonstances propres à ce dossier.

[236] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage remercie les parties et les procureurs pour leur collaboration.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE en partie la demande de la Bénéficiaire;

Décisions du 8 décembre 2014 et du 19 mai 2015 :

MODIFIE en partie la décision de l'Administrateur du 8 décembre 2014;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs aux points suivants, dans un délai de 45 jours, en conformité avec les règles de l'art, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux correctifs dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, d'effectuer lesdits travaux dans le même délai :

Point 7 Cage de l'escalier

Point 14 (Plâtrage et Peinture - Seulement pour le plafond cathédrale)

Point 17 Rapport d'inspection Maibec – Revêtement extérieur : un seul élément : Agrafes visibles

Quant au point 8 (décisions du 8 décembre 2014 et 19 mai 2015), ENTÉRINE l'engagement de l'Entrepreneur, en règlement **du point 8**, de changer les plinthes objet de la réclamation par d'autres de modèle identique, aux endroits suivants : 1. Salle de bain du bas; 2. Salle de bain du rez-de-chaussée; 3. Salon du rez-de-chaussée et lui **ORDONNE** de s'y conformer et **DÉCLARE** que cet engagement ne lie pas l'Administrateur du Plan de Garantie;

REJETTE la demande de la Bénéficiaire et **MAINTIENT** les décisions de l'Administrateur et quant aux points suivants :

Point 10 Vibration du plancher;

Point 11 Craquements du plancher;

Point 13 Plafond au-dessus des armoires de cuisine;

Point 14. Plâtrage et peinture (à l'exception du plafond cathédrale, dont la réclamation est accueillie);

Point 17 Rapport d'inspection Maibec – Revêtement extérieur : un seul élément : Mouvement des planches et effets d'ombrage;

Point 18 Fissures de retrait aux finis de gypse;

Point 19 Fissure à la fondation;

Décision du 18 octobre 2016 (dite « sur les travaux correctifs »)

ACCUEILLE en partie la demande de la Bénéficiaire;

MODIFIE ainsi le point 1. **Fissures aux finis de gypse (sur le mur de la cuisine);** **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'obtenir à ses frais une expertise par un expert-tiers non partie à l'arbitrage sur la cause du mouvement de la structure de bois à l'intérieur du mur extérieure et sur les travaux correctifs appropriés pour corriger la situation une fois pour toutes, et de faire parvenir copie de cette expertise à l'Administrateur et à la Bénéficiaire (l'envoi du courriel étant permis), dans un délai de 45 jours et d'effectuer par la suite les travaux correctifs, dans un délai de 45 jours suivant le premier délai, en conformité avec les règles de l'art;

et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'obtenir et faire parvenir ladite expertise dans un délai de 45 jours et d'effectuer par la suite lesdits travaux correctifs dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, d'obtenir ladite expertise et d'effectuer par la suite lesdits travaux correctifs à cet effet, dans les mêmes délais;

Quant au point 6 l) Plusieurs planches de 12 pieds installées l'une à la suite de l'autre REJETTE la décision de l'Administrateur du 18 octobre 2016 quant au point 6 (l) et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon la décision du 8

décembre 2014 (« 12 pouces » devant se lire « 12 pieds »), dans un délai de 45 jours, en conformité avec les règles de l'art, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux correctifs dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, d'effectuer lesdits travaux dans le même délai;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur quant aux paragraphes 2, 4, 6 B), 6 D), 6 E), 6 G), et 6 J)

Point 2. Portes escamotables et

Point 4. Porte de la chambre secondaire (et non de la chambre principale)

POINT 6

B) Absence d'application de teinture de retouches sur les coupes

D) Chambres d'air bloquées au-dessus des portes et fenêtres

E) Non-respect de l'espace libre de 2 pouces entre le lambris et la toiture

G) Manque de clous autour des portes et fenêtres lorsque le lambris peut être embouveté seul.

J) Une seule agrafe de 16 pouces

ET quant aux **points 6 B), 6 E), 6 G) et 6 J)**, **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs, dans un délai de 45 jours, en conformité avec les règles de l'art, et **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur d'effectuer lesdits travaux correctifs dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, d'effectuer lesdits travaux dans le même délai;

Quant à tous les points non accueillis dans les trois décisions citées ci-haut, RÉSERVE le droit de la Bénéficiaire, à supposer qu'elle ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa prétention quant à tous les points non accueillis, ainsi que de rechercher les correctifs qu'elle réclame contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile;

ORDONNE à l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage facturés selon l'état de compte du CCAC **plus** les frais de location de la salle avec visioconférence facturés à la Bénéficiaire ou son procureur, sur réception de la facture émise par ce Tribunal Administratif ou la Commission des Lésions Professionnelles;

ORDONNE à l'Administrateur du Plan de Garantie de payer à la Bénéficiaire la somme de 1,000\$ plus les taxes applicables (total : 1,114.98\$) à titre de frais d'experts;

MAINTIENT compétence juridictionnelle sur tout différend relatif à toute décision à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations de la Bénéficiaire, incluant au respect de toute ordonnance, ou qui peuvent en découler, et incluant les travaux correctifs à être effectués et le délai pour les effectuer, suite à une demande d'arbitrage dûment produite en vertu du *Règlement*.

Montréal, le 22 novembre 2016



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC

Pour la Bénéficiaire :
M^e Francis Bernatchez

Pour l'Administrateur :
M^e Nancy Nantel

L'Entrepreneur se représente seul

Autorités citées et considérées:

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.).

Jacques Desjardins et Michèle Daoust Vertex Construction inc La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc, GAMM : 2009-12-001, Claude Dupuis, ing. 25 mai 2009.

Céline Dumais et Les Constructions Leduc et Lapointe et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI, 030318001, 16 mai 2003, Michel Chartier, arbitre.

Desrochers c. 2533-0838 Québec inc. 2016 QCCA 825.

Syndicat des copropriétaires Place de la Falaise 556 c. Memora Construction Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 070309002 et al., 27 juillet 2010, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

Guy Gauthier et al. c. Goyette Duschesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, SORECONI 050629001 et al., 3 novembre 2006, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

Desjardins c. Vertex Construction Inc. et La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc., GAMM 2009-12-001, 25 mai 2009. Claude Dupuis, ing., arbitre.

Diane Gravel c. 9200-2344 Québec Inc. (Les Maisons Ger-Toit) et la Garantie Abritat Inc. CCAC, S13-0612602-NP, 9 décembre 2014. Me Tibor Holländer, arbitre.

Morin c. 9131-7230 Québec Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 100104001, 24 janvier 2011, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

La construction au Québec : perspectives juridiques [Wilson & Lafleur, 1998] de Ogilvy Renault.

Pro-Urbain inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Monsieur Chakib Taous CCAC S09-190501-NP, 4 décembre 2011, Me Albert Zoltowski, arbitre.

Centre de construction Marcel Pelletier inc. c. Nellis, Lemieux et Jeanne-Mance Perron; décision du 6 décembre 2007, n° 130-22000510-064, p. 19.

Développements récents en droit de la construction, 2002, vol. 170, p. 23.

Patrizia Canuto et Nelson Garcia c. Les Constructions Monarck et La Garantie Abritat GAMM 2013-14-006, 21 novembre 2013, Jean Morissette, arbitre.

La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal.

Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc., CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre.

Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc SORECONI, 27 juin 2014, Me Lydia Milazzo, arbitre.

Monique Meunier et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Coopérative de Travailleurs Les Habitations APEX, GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer, arbitre.

Nadia Cuculo c. Les Constructions Révélation R.L. Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 060627001, 11 décembre 2006.

Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ SORECONI 09010602 6 mai 2009, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

Davie Shipbuilding c. Cargill Grain Co [1978] 1 RCS 570.

Vincent Karim Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, Wilson & Lafleur, 3e éd. (2015).

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal, 2013 QCCA 1211.

La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire [2002] J.Qc. no 3230 (C.S.) (Hon. Jacques Dufresne, J.C.S.).

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot, 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).