
**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 : **CCAC**

ENTRE : **MAISON CLÉ D'OR INC.;**
(ci-après « **L' Entrepreneur** »)

ET : **NATHALIE LANGLOIS**
Et
CHRISTIAN ROY
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION**
RÉSIDENTIELLE (GCR)
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossiers CCAC : S16-011801-NP

Décision rectifiée

Arbitre : Me André Dugas

Pour l'Entrepreneur : Me Benoît Paris

Pour les Bénéficiaires: Me Jean-Sébastien Brunet

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Dates d'audition : 15 et 18 novembre 2016

Date de la prise en délibéré : 5 décembre 2016

Date de la Décision rectifiée: 22 décembre 2016



Identification complète des parties

Entrepreneur:

MAISON CLÉ D'OR INC.
6900 Arthur-Sauvé
Bureau 201
Laval (Québec) H7R 3X9

Et leur procureur :

Me Benoît Paris
BOIVIN ET ASSOCIÉS
5930, boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

Bénéficiaires :

NATHALIE LANGLOIS
Et
CHRISTIAN ROY
264, rue Chagnon
Repentigny (Québec)

Et leur procureur :

Me Jean-Sébastien Brunet
SAVOIE ET SAVOIE AVOCATS
46, boulevard Brien
Repentigny (Québec) J6A 4S2

Administrateur :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)
7171, rue Jean Talon Est
Bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3N2
(La rectification est uniquement à la désignation
et à l'adresse de l'Administrateur sur cette
page)

Et son procureur :

Me Pierre-Marc Boyer
7171, rue Jean Talon est
Montréal (Québec) H1M 3N2



Les faits

- [1] L'Entrepreneur demande l'arbitrage d'une décision rendue le 18 décembre 2015 par l'Administrateur;
- [2] Les Bénéficiaires avaient déposé auprès de l'Entrepreneur et de l'Administrateur des demandes portant sur 42 points dont 11 ont été refusés.
- [3] L'Entrepreneur a référé à l'arbitrage la décision sur 2 réclamations distinctes;
- [4] La première portait sur le point numéro 35 relativement à l'installation d'une borne de branchement pour une voiture électrique;
- [5] Dès le début de l'audition les procureurs ont informé l'arbitre que ce point faisait l'objet d'un règlement et lui ont fait parvenir le 5 décembre le texte de règlement qui sera reproduit aux conclusions des présentes et auxquelles nous donnerons acte;
- [6] Le seul point qui reste maintenant à régler est identifié dans la décision de l'Administrateur comme le point numéro 13 relativement à l'absence de raccordement du système de la ventilation de la hotte de cuisine;
- [7] Les Bénéficiaires se sont plaints que la hotte n'était pas installée puisque le conduit de ventilation n'était pas connecté. Nous comprenons que les tuyaux de ventilation ne sont pas présents à proximité de la hotte de ventilation;
- [8] L'Administrateur a rendu une décision accueillant la réclamation des Bénéficiaires en soulignant que le branchement de la ventilation faisait partie intégrante des obligations de l'Entrepreneur;

Historique

- [9] Le 22 mars 2015 un contrat préliminaire est signé entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur pour l'achat et la construction d'une maison. (pièce A-1)
- [10] À la même date les parties signent également un contrat de garantie dont copie est produite comme pièce A-2;
- [11] Le 26 août 2015 un représentant de l'Entrepreneur et les Bénéficiaires procédaient à l'inspection du bâtiment et identifiaient les travaux à compléter et les réparations qui devaient être exécutées au plus tard le 30 octobre 2015;
- [12] À cette date, les Bénéficiaires étant insatisfaits de l'état d'avancement des travaux par l'Entrepreneur ont déposé une dénonciation écrite touchant notamment les 42 points faisant l'objet de la décision de l'Administrateur;



Questions en litige

[13] En début d'audition, le procureur de l'Entrepreneur a soulevé un moyen de non recevabilité alléguant que les Bénéficiaires n'ont pas envoyé dans le délai requis l'avis de dénonciation prévu à l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Loi sur le Bâtiment, chapitre B-1.1A 185 et 192 qui se lit comme suit :

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-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. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable 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 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 de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

- [14] Au second paragraphe de l'article 10 est imposé aux Bénéficiaires un délai de 3 jours pour dénoncer les vices apparents et selon l'Entrepreneur ce délai n'a pas été respecté;
- [15] Comme les procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur n'avaient pas été prévenus que ce moyen d'irrecevabilité serait utilisé, ils ont demandé et obtenu un délai jusqu'au 18 novembre 2016 pour faire valoir les arguments juridiques à l'encontre de ce moyen;
- [16] Le 18 novembre 2016, au cours d'une conférence téléphonique, l'enquête a été ré-ouverte aux fins de déposer un courriel émanant des Bénéficiaires et adressé à l'Entrepreneur par lequel on soulevait 1 journée après l'inspection les problèmes relatifs à la hotte; pièce B-13
- [17] Le procureur de l'Entrepreneur ne s'est pas objecté et de toute façon dans les circonstances du dossier, j'aurais accepté la production du courriel compte tenu de l'enjeu du délai de dénonciation n'a été communiqué qu'au début de l'audition;
- [18] L'Entrepreneur n'a pas contesté avoir reçu le courriel, pièce B-13, de sorte que le moyen de non recevabilité est à sa face même mal fondé;

Valeur en litige

- [19] La valeur en litige n'a pas été mise en preuve mais comme il s'agit d'installer un tuyau de ventilation qui sera raccordé à un appareil de ventilation pour évacuer les fumées de cuisine, la valeur estimée est probablement de quelques milliers de dollars, finition incluse tout au plus;

L'enquête

- [20] 4 personnes ont témoigné pour expliquer les faits pertinents de la réclamation;



- [21] Mesdames Lyzian Bertrand et Julie Gareau ont témoigné pour l'Entrepreneur, Madame Nathalie Langlois pour les Bénéficiaires et Monsieur Jocelyn Dubuc pour l'Administrateur;
- [22] Madame Lyzian Bertrand est la Vice-Présidente de l'Entrepreneur. Il s'agit d'une compagnie familiale fondée par le père de Madame Bertrand. Elle a des fonctions décisionnelles importantes au sein de la compagnie telle l'approbation des contrats, de leurs conditions, elle est en charge des relations avec les clients, des modifications aux contrats. Elle est une personne ressource pour les 60 fournisseurs de l'Entrepreneur. Elle coordonne les travaux et agit comme personne ressource pour assister les acheteurs pour le financement et pour conclure l'étape qui se veut ultime, la signature de l'acte notarié;
- [23] Pour le témoin, l'installation de la hotte ne fait pas partie des travaux de l'Entrepreneur parce que les Bénéficiaires se sont procurés une hotte chez un fournisseur qui n'était pas accrédité par l'Entrepreneur;
- [24] Elle s'appuie sur la pièce D-1 signée le 22 mars 2015 qui consiste en une liste et les prix de certains travaux compris ou exclus du contrat;
- [25] Le point numéro 34 de cette pièce prévoit :
- « Budget de 1 000 \$ pour l'ensemble des luminaires et hotte standard chez le fournisseur de l'Entrepreneur »;
- [26] Le témoin explique que si par exemple les Bénéficiaires avaient acheté pour plus de 1 000 \$ de luminaires, ils auraient dû payer la différence et que s'ils avaient acheté une hotte standard chez le fournisseur de l'Entrepreneur, ce dernier se serait chargé de l'installation de la hotte, de l'électricité et de la ventilation;
- [27] La hotte choisie par les Bénéficiaires est un modèle spécial de ventilation télescopique à évacuation descendante tel qu'il appert du dépliant descriptif communiqué comme pièce D-2;
- « La hotte : rentre dans le comptoir pour se faire discrète lorsqu'elle ne sert pas. Au besoin la hotte s'élève de 14 pouces à l'arrière de la plaque de cuisson. »;
- [28] Comme l'Entrepreneur n'était pas familier avec la hotte des Bénéficiaires, l'Entrepreneur ne garantit pas le produit et ne fait pas son installation;
- [29] Rien dans le témoignage de Madame Bertrand ne laisse croire que les Bénéficiaires avaient été informés de cette position avant le 4 septembre 2015, comme nous le verrons plus loin;



- [30] Le témoin explique le processus normal de tous les choix qui s'offrent aux Bénéficiaires pour aménager leur résidence selon leur goût et budget;
- [31] L'Entrepreneur réfère les Bénéficiaires à une designer dans ce dossier, elle s'appelait Madame Rouiller qui a assisté les Bénéficiaires notamment dans l'élaboration de la cuisine, de ses comptoirs et armoires. Dans ce cadre, Madame Rouiller a présenté les Bénéficiaires à un cuisiniste qui a pour tâche principale l'aménagement de la cuisine;
- [32] Dès les premières rencontres, on informe les Bénéficiaires qu'il est important sinon obligatoire de fournir rapidement la documentation précise illustrant les dimensions exactes des appareils électroménagers qu'ils prévoient faire installer dans leur cuisine;
- [33] Poêle, plaque de cuisson, réfrigérateur, lave-vaisselle, cellier et la hotte, tous les documents spécifiques avec les dépliants explicatifs montrant les dimensions précises de ces appareils ont été remis à la designer et au cuisiniste, le tout afin de bien calculer leur insertion parfaite dans le mobilier à construire;
- [34] Quand arrive le moment de construction et de l'installation des appareils électroménagers, on demande aux Bénéficiaires d'apporter la hotte de manière à s'assurer qu'elle s'intègre bien dans le comptoir de granit qu'elle avait choisit;
- [35] Les Bénéficiaires apportent la hotte en temps opportun;
- [36] Madame Bertrand mentionne qu'il y a au sein de l'Entrepreneur 3 personnes seulement qui ont le pouvoir de modifier le contrat avec les Bénéficiaires et ces personnes seraient elles-mêmes, son père, Monsieur Bertrand, et un autre dirigeant de l'Entrepreneur, Monsieur Popic;
- [37] Le témoin dit qu'il n'y a pas de hotte prévue au contrat préliminaire et que l'Entrepreneur n'est pas payé pour faire l'installation en plus que le matériel n'est pas garanti par eux;
- [38] Lorsqu'ils reçoivent la hotte ou les plans de celle-ci, la designer et le cuisiniste regardent seulement les dimensions;
- [39] Elle savait que les Bénéficiaires avaient acheté leur hotte dans une entreprise avec laquelle l'Entrepreneur n'avait pas de lien;
- [40] Elle ajoutera que la designer et l'Entrepreneur savent où installer la tuyauterie de ventilation et que le tout devait être validé par le cuisiniste;



- [41] Elle a eu une communication avec M. Popic qui l'informe que l'Entrepreneur n'installera pas la hotte par contre, il semble que le 12 août 2015 ou durant les jours suivants que la hotte a été installée sans préciser toutefois si l'électricité était connectée et nous savons que le système de ventilation est absent encore aujourd'hui;
- [42] Au moment de la livraison, c'est-à-dire lors de l'inspection pré-vente quelques heures avant la signature du contrat notarié, la hotte est connectée au système d'électricité mais rien n'est fait au niveau de la tuyauterie pour l'évacuation de la fumée;
- [43] Madame Bertrand n'assiste pas à la l'inspection pré-vente mais le représentant de l'Entrepreneur, Monsieur Popic, dresse avec Madame Langlois, une des Bénéficiaires, la liste des éléments à inspecter qu'elle contresigne;
- [44] Il s'agit en fait d'une liste des déficiences des travaux à compléter;
- [45] Cette liste est colligée par Monsieur Popic et, pour être poli, elle semble complétée à la hâte selon toute apparence. On ne mentionne pas qu'il doit y avoir des travaux pour installer la hotte;
- [46] Quelques jours plus tard vers le 2 ou 3 septembre 2015, l'Entrepreneur envoie aux Bénéficiaires une confirmation des travaux à effectuer sous forme de tableau et beaucoup plus détaillé et explicite. Ces travaux sont désignés par le mot parachèvement tel qu'il appert de la pièce B-12a;
- [47] Encore une fois pas de mention de la hotte;
- [48] 1 ou 2 jours plus tard, les Bénéficiaires répondent à ce tableau en ajoutant leurs commentaires sur plusieurs points notamment sur la hotte et déplorent qu'elle ne soit pas branchée;
- [49] Le témoin, Julie Gareau, se décrit comme une coordonnatrice administrative. Elle est réceptionniste et le principal contact avec les clients. Elle s'occupe du service après vente, fait des liens avec les sous-contracteurs;
- [50] On lui fait préciser qu'elle n'a pas l'autorité pour engager l'Entrepreneur vis-à-vis les Bénéficiaires et elle n'est pas impliquée dans la gestion ou les décisions;
- [51] Pourtant, le 12 août 2015, elle répond à un courriel que lui adressait la Bénéficiaire qui lui demandait si l'électricien installera la hotte et, dans l'affirmative elle lui apportera celle-ci en même temps qu'elle apportera les luminaires;



[52] La réponse de Madame Gareau par courriel du 12 août 2015 est claire :

Oui, c'est lui qui l'installe! , pièce B-2

[53] Madame Gareau témoignera que ce courriel résulte d'une erreur et qu'il y avait à cette époque beaucoup de volume de travail à ce niveau et qu'elle est allée trop vite;

[54] Elle ne peut préciser à quel moment elle a informé ses supérieurs du contenu ou de la teneur du courriel, P-2;

[55] Madame Nathalie Langlois est l'une des 2 Bénéficiaires. Elle est ingénieur et elle semble avoir pris une participation active dans l'achat, la construction et l'aménagement de sa future résidence;

[56] À un moment non précisé mais probablement dans la première partie 2015, elle discute avec Monsieur Popic et ils s'entendent sur le fait que si elle se procure des luminaires ailleurs que chez un fournisseur autorisé de l'Entrepreneur, que celui-ci les fera installer;

[57] D'après elle, Monsieur Popic a réduit à 800 \$ l'allocation de 1 000 \$ initialement prévue, à la pièce D-1 à la ligne 34;

[58] Il n'y a pas de document qui reflète ceci au dossier;

[59] Elle explique comment la pièce A-7, document de pré-inspection, a été complétée par Monsieur Popic soit assez rapidement, il y avait beaucoup de volume, ce qui signifiait beaucoup de travaux à compléter. L'échéance pour compléter ces travaux était le 30 octobre 2015;

[60] Elle explique ensuite comment les suppléments et leurs prix étaient convenus avec l'Entrepreneur;

[61] Elle avait des rencontres avec la designer qui lui proposait plusieurs options mais à chaque fois celle-ci ne pouvait préciser le prix et devait consulter les représentants de l'Entrepreneur pour proposer un tarif. Ils aboutissent à des suppléments de 42 883,12 \$ d'extras mais rien n'est mentionné pour la hotte;

[62] Madame Langlois était sous l'impression que la hotte serait installée tout comme les luminaires achetés hors du réseau de l'Entrepreneur et que Monsieur Popic lui avait dit qu'ils seraient installés sans frais;

[63] Ni la designer ni le cuisiniste ne lui ont dit que la hotte ne serait pas installée. Elle veut s'en assurer et le 12 août 2015 elle écrit à l'Entrepreneur pour se faire répondre par courriel que la hotte serait installée;



- [64] Le 26 août 2015 au moment de l'inspection, le chantier est en désordre. Il y a plusieurs travaux non terminés ou incomplets;
- [65] Elle voit que la hotte est installée mais ne la fait pas fonctionner;
- [66] Tout va vite, Monsieur Popic est pressé;
- [67] Il y a tellement de travaux à compléter qu'elle appelle le notaire et lui demande de retenir des sommes pour garantir une livraison complète de la prestation contractuelle de l'Entrepreneur;
- [68] Le notaire désigné par l'Entrepreneur (clause 3.1 du contrat A-1) la dissuade d'exiger une retenue;
- [69] Le lendemain de l'inspection, Madame Langlois dénonce par courriel le problème de la hotte;
- [70] Le 4 septembre 2015, suivant une conversation de la veille et probablement faisant suite au courriel de Madame Langlois, Madame Gareau l'informe que la hotte ne serait pas installée ni l'électricité, ni la ventilation parce que ce serait "complexe";
- [71] il s'agit d'un volte-face contredisant le courriel du 12 août 2015, pièce B-2;
- [72] La date de parachèvement des travaux devait être le 30 octobre 2015 et cette date n'a pas été respectée;
- [73] À la même date les Bénéficiaires transmettent à l'Administrateur et à l'Entrepreneur un avis de dénonciation des déficiences non corrigées, pièce A-6;
- [74] Les 25, 26 et 27 janvier 2016 une personne envoyée par l'Entrepreneur a inspecté la hotte et a avoué ne pas savoir comment faire pour installer la ventilation;
- [75] À l'endroit prévu à cette fin, d'autres tuyaux de ventilation-chauffage de la résidence bloquent le passage;
- [76] Les pièces B-5 et B-6 sont des courriels que Madame Langlois adresse à l'Entrepreneur, via Madame Gareau, par lesquels elle déplore le manque de communication au sujet de la hotte et que personne ne l'ait avertie que la hotte ne serait pas installée;
- [77] Une certaine impatience transparait avec justesse, selon nous, du courriel B-6;
- [78] Monsieur Jocelyn Dubuc est l'inspecteur qui a rendu la décision sous étude .Il témoignera que , pour lui une hotte doit être reliée à un système de ventilation



conformément au code du bâtiment dont les articles apparaissant au paragraphe 98 des présentes. Le point de délai de dénonciation tardive n'a pas été soulevé devant lui .

Analyse et Discussion

- [79] Au début de l'audition le procureur de l'Entrepreneur a demandé le rejet sommaire de l'arbitrage au motif que la dénonciation du défaut de la hotte n'a pas été déposée dans les 3 jours suivant l'occupation des lieux;
- [80] Selon lui le délai est de rigueur et expirera le 2 septembre 2015;
- [81] Compte tenu du document B-13 qui a été produit suite à la réouverture d'enquête, ce moyen de rejet n'a plus de fondement;
- [82] Il est donc inutile de commenter et d'analyser la jurisprudence soumise par les 3 procureurs sur ce point;
- [83] Par contre, je crois qu'il est utile de commenter le droit qui s'applique à la nature de la déficience au niveau de la hotte;
- [84] Est-ce un vice apparent ou est-ce un vice caché, ce qui a comme conséquence que les exigences réglementaires pour le délai de dénonciation sont différentes;
- [85] Nous y reviendrons plus loin;
- [86] La documentation contractuelle supporte difficilement la prétention de l'Entrepreneur voulant que l'installation de la hotte n'est pas incluse;
- [87] Monsieur Popic dira à Madame Langlois que si elle achète des luminaires ailleurs, que dans son réseau de fournisseurs autorisés, il les installera sans frais. À la même ligne traitant des luminaires on parle d'une installation d'une hotte standard dont l'installation aussi est incluse, que le budget soit 1 000 \$ ou de 800 \$, peu importe;
- [88] Les Bénéficiaires ne font pas de cachette, tant les représentants de l'Entrepreneur que ses contractuels, la designer et le cuisiniste, savent ce qui en est;
- [89] Toutes les personnes concernées le savent sauf, évidemment, le ferblantier ou le travailleur qui a installé les tuyaux de ventilation-chauffage à l'endroit où devait passer le tuyaux d'évacuation d'air du ventilateur;
- [90] Avec le courriel du 12 août 2015 confirmant que la hotte serait installée, Madame Langlois avait l'assurance écrite que ce serait chose faite;



- [91] Normalement, c'est assez pour la rassurer;
- [92] La clause 6.4 préliminaire prévoit que les clauses du contrat ne peuvent être modifiées que par écrit et j'assimile le courriel de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et sa réponse du 12 août 2015 au minimum à une modification consensuelle du contrat;
- [93] Une modification du contrat si l'installation de la hotte n'était pas prévue;
- [94] Mais je pense que l'installation de la hotte faisait partie intégrante du contrat;
- [95] Du point de vue des Bénéficiaires, Madame Gareau est leur lien avec l'Entrepreneur et elle les oriente tout au long de leur démarche;
- [96] Quand Madame Gareau écrit que la hotte serait installée il n'y a rien qui leur permet de douter qu'elle n'a pas l'autorité requise pour s'engager en ce sens. Les Bénéficiaires peuvent aussi penser que Madame Gareau a consulté ses supérieurs et qu'elle leur a transmis leur réponse;
- [97] La théorie du mandat apparent s'applique à ce cas, c'est indéniable;
- [98] Je ne comprends pas que l'Entrepreneur maintienne qu'il n'a pas d'obligation vis-à-vis la hotte alors que le courriel du 12 août 2015 est clair et sans équivoque. Par ailleurs, le Code du Bâtiment exige que l'immeuble soit livré avec tous les branchements obligatoires et je réfère aux articles 9.3.2.3.7 et 9.3.2.3.11;
- [99] À mon avis, il ressort que la complexité d'installer la ventilation de la hotte provient du fait que personne chez l'Entrepreneur et ses 2 contractuels, la designer et le cuisiniste, ne s'est préoccupé du système de ventilation;
- [100] L'Entrepreneur et les gens qu'il engage qu'ils soient salariés ou contractuels ont le devoir de guider les acheteurs dans leurs choix et de faire les travaux nécessaires pour que l'immeuble soit livré en conformité avec les exigences réglementaires;
- [101] On ne peut prétendre que lorsque l'on répond par courriel du 12 août 2015 que la hotte serait installée par un électricien que cette installation se limite au filage électrique. Si l'installation ne comprenait pas la ventilation, il était du devoir de l'Entrepreneur de l'expliquer clairement; par ailleurs, l'installation complète d'une hotte est incluse si les Bénéficiaires se la procurent chez un fournisseur accrédité selon la pièce D-1 ligne 34 alors les Bénéficiaires ne pouvaient que croire que la hotte serait installée électricité et ventilation comprises puisqu'il faut le préciser.



- [102] Les Bénéficiaires ont fait confiance à l'Entrepreneur sur ce point. Rien d'étonnant que lors de l'inspection préventive que Madame Langlois n'ait pas tenté de faire fonctionner la hotte. Elle n'avait pas non plus par exemple, à vérifier le fonctionnement de tous les robinets d'eau dans les éviers, baignoires, douches ou robinets extérieurs pour vérifier s'ils étaient connectés. En apparence, donc, tout était conforme. Elle ne devait pas non plus vérifier si chacune des prises électriques étaient fonctionnelles;
- [103] Pour toutes ces raisons, nous croyons qu'on ne peut lui reprocher de ne pas avoir remarqué que la hotte n'était pas ventilée lors de l'inspection préventive;
- [104] Au niveau des délais qui se seraient appliqués, une hotte non connectée ou non ventilée est un vice caché et le délai de dénonciation écrite est un délai raisonnable selon l'article 10.3 reproduit au paragraphe 13 de cette décision ;
- [105] En tout état de cause le délai de 3 jours initialement plaidé ne s'applique pas à la situation étudiée puisque ce délai se rattache à des vices apparents;
- [106] Pour toutes ces raisons je maintiendrai la décision de l'administrateur sur la hotte.
- [107] A mon avis, le litige portant finalement que sur le branchement de la hotte aurait dû être réglé par l'Entrepreneur sans devoir recourir à l'arbitrage. 4 avocats ont été impliqués dans ce litige, arbitre inclus et les coûts professionnels dépassent possiblement ceux du branchement de la hotte.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT ET CONFIRME la décision de l'Administrateur pour la hotte ;

ORDONNE à l'Entrepreneur de brancher de la hotte de cuisine à un système de ventilation conforme aux règles de l'art incluant les travaux de finition nécessaires le tout dans un délai de 45 jours de la réception des présentes. À noter que ce délai exclut la période des vacances hivernales de l'industrie de la construction

DONNE ACTE à l'entente entre les parties au sujet de la borne électrique et dont les modalités sont comme suit :

« Maison Clé d'Or s'engage, dans un délai de 45 jours de la présente, à procéder à la modification de la prise pour le branchement pour voiture électrique qui est actuellement installée dans le garage des bénéficiaires à droit du panneau électrique. Plus précisément, Maison Clé d'Or remplacera la prise en place par une boîte de connexion électrique située au même endroit qui

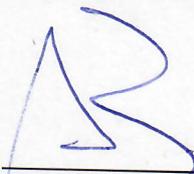


rendra possible l'installation d'une borne de chargement ultérieurement par le bénéficiaire peu importe le type de voiture qui sera utilisé. »

ORDONNE à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires de se conformer à ladite entente et j'ajoute que le délai de 45 jours est sujet à la période de vacances hivernales de l'industrie de la construction

LE TOUT, avec coût du présent arbitrage à l'encontre de l'Entrepreneur dont le point de vue a été rejeté.

Montréal, le 22 décembre 2016



André Dugas, avocat
Arbitre / CCAC

