

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2008-10-002 et 2008-10-003  
GMB : A-20139/U-507539 et A-20139/U-507540

---

ENTRE :

CHANTAL CORMIER ET JONATHAN GAGNON

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

LES HABITATIONS PROMAX

(ci-après l'« entrepreneur »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour les bénéficiaires :

Mme Chantal Cormier

M. Jonathan Gagnon

Pour l'administrateur :

M. Jasmin Girard assisté de :

M. Marco Caron

Pour l'entrepreneur :

Aucune

Date d'audience :

21 août 2008

Date de la sentence :

19 septembre 2008

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0801-8306-GAMM  
0801-8306.1-GAMM  
SA-8048

## I

**INTRODUCTION**

[1] Madame Chantal Cormier et monsieur Jonathan Gagnon, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (décret 841-98)*, le *Règlement*, différents éléments de deux décisions rendues le 17 mars 2008 par la Garantie des Maîtres Bâisseurs, l'administrateur, à la suite de réclamations relatives à leur propriété comptant six appartements située à L'Assomption et construite par Les Habitations Promax, l'entrepreneur.

[2] L'entrepreneur dûment convoqué ne s'est pas présenté à l'audience. Il semblerait que cette entreprise ait fait faillite.

[3] Les éléments contestés de la décision portant le numéro U-507539, ci-après rapport 39, concernent trois des six appartements et sont les suivants :

*1. Assiette de rétention sous le chauffe-eau (1020 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a absence d'assiette de rétention sous le chauffe-eau. GMB a constaté la présence d'un drain à proximité, l'installation du chauffe-eau est réalisée selon le Code du bâtiment.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.*

*2. Plancher de la salle à diner (1020 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a une égratignure sur le plancher de la salle à diner. GMB a constaté que le plancher est endommagé. De plus, GMB a constaté que le matériau (plancher flottant) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*L'utilisation de ce matériau ne peut être considérée comme un vice caché ou un vice de construction tel que définis au texte de garantie. L'état actuel du plancher ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment et ne causerait aucune perte d'ordre financier au cas de revente de l'immeuble.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat.*

*5. Plancher de la salle à diner (1022 rue Marcil)*

*6. Plancher du salon (1022 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a des lattes endommagées sur le plancher du salon et de la salle à diner. De plus, GMB a constaté que le matériau (plancher flottant) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*L'utilisation de ce matériau ne peut être considérée comme un vice caché ou un vice de construction tel que définis au texte de garantie. L'état actuel du plancher ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment et ne causerait aucune perte d'ordre financier au cas de revente de l'immeuble.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat.*

*11. Plancher de la salle à diner (1024 rue Marcil)*

*12. Plancher du salon (1024 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a des lattes endommagées sur le plancher du salon et de la salle à diner. De plus, GMB a constaté que le matériau (plancher flottant) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*L'utilisation de ce matériau ne peut être considérée comme un vice caché ou un vice de construction tel que définis au texte de garantie. L'état actuel du plancher ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment et ne causerait aucune perte d'ordre financier au cas de revente de l'immeuble.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat.*

*14. Comptoir de cuisine (1024 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne que le joint du comptoir de la cuisine est gonflé et que le coin droit décollé. De plus GMB a constaté que le matériau (comptoir) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*GMB demande à l'Entrepreneur de coller adéquatement le rebord à l'extrémité du comptoir.*

*15. Porte d'armoires de salle de bain (1024 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne que les vis qui tiennent les pentures ne sont pas les bonnes. GMB n'a pas constaté de malfaçons ou de vices de construction et que les portes d'armoires sont fonctionnelles.*

*Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.*

16. *Porte d'entrée (1024 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne que la porte d'entrée ne ferme pas étanche. Le Bénéficiaire mentionne que la porte d'entrée est croche. GMB attribue cette situation au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la livraison du bâtiment.*

*Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.*

[4] Les éléments contestés de la décision portant le numéro U-507540, rapport 40, concernant les trois autres appartements sont les suivants :

1. *Assiette de rétention sous le chauffe-eau (1026 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a absence d'assiette de rétention sous le chauffe-eau. GMB a constaté la présence d'un drain à proximité, l'installation du chauffe-eau est réalisée selon le Code du bâtiment.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.*

2. *Plancher du passage (1026 rue Marcil)*

3. *Plancher de la salle à diner (1026 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a des lattes endommagées sur le plancher du passage et de la salle à diner. De plus, GMB a constaté que le matériau (plancher flottant) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*L'utilisation de ce matériau ne peut être considérée comme un vice caché ou un vice de construction tel que définis au texte de garantie. L'état actuel du plancher ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment et ne causerait aucune perte d'ordre financier au cas de revente de l'immeuble.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat.*

10. *Plancher de la salle à diner (1028 rue Marcil)*

11. *Plancher du salon (1028 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a des lattes endommagées sur le plancher du salon et de la salle à diner. De plus, GMB a constaté que le matériau (plancher flottant) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*L'utilisation de ce matériau ne peut être considérée comme un vice caché ou un vice de construction tel que définis au texte de garantie. L'état actuel du plancher ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment et ne causerait aucune perte d'ordre financier au cas de revente de l'immeuble.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat.*

*12. Comptoir de cuisine (1028 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne que le joint du comptoir de la cuisine est gonflé et que le coin droit décollé. De plus GMB a constaté que le matériau (comptoir) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*GMB demande à l'Entrepreneur de coller adéquatement le rebord à l'extrémité du comptoir.*

*13. Porte d'armoires (1030 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne que les vis qui tiennent les pentures ne sont pas les bonnes. GMB n'a pas constaté de malfaçons ou de vices de construction et que les portes d'armoires sont fonctionnelles.*

*Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.*

*14. Porte d'entrée (1030 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne que la porte d'entrée est croche. GMB attribue cette situation au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la livraison du bâtiment.*

*Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.*

*18. Plancher du passage (1030 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a des lattes endommagées sur le plancher du passage. De plus, GMB a constaté que le matériau (plancher flottant) utilisé par l'Entrepreneur est de qualité inférieure. Dans le cadre des opérations quotidiennes, il est courant que ce genre de matériau soit facilement endommagé, ce qui exige de plus grandes précautions.*

*L'utilisation de ce matériau ne peut être considérée comme un vice caché ou un vice de construction tel que définis au texte de garantie. L'état actuel du plancher ne porte pas atteinte à la qualité du bâtiment et ne causerait aucune perte d'ordre financier au cas de revente de l'immeuble.*

*Par conséquent GMB ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat.*

25. *Fenêtre de la chambre des maitres (1030 rue Marcil)*

*Le bénéficiaire mentionne que la fenêtre dans la chambre des maitres est trop serrée. GMB a constaté que la fenêtre dans la chambre des maitres est parfois difficile à enlever. Cette situation est attribuable au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la réception du bâtiment.*

*Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.*

27. *Fenêtre du bureau (1030 rue Marcil)*

*Le Bénéficiaire mentionne que la fenêtre du bureau est mal ajustée. GMB a constaté que la fenêtre du bureau ne s'imbrique pas parfaitement au cadre. Cette situation est attribuable au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la réception du bâtiment.*

*Par conséquent, GMB ne peut reconnaître ce point et ne demande aucune intervention de la part de l'entrepreneur.*

[5] Initialement, j'étais saisie de la contestation des points 3. *Fenêtre avant (1020 rue Marcil)*, 18. *Marche d'escalier avant* et 24. *Porte patio et fenêtres* du rapport 39 ainsi que celle des points 8. *Porte (1026 rue Marcil)*, 26. *Fenêtre du salon (1030 rue Marcil)* (étanchéité), 30. *Marche d'escalier avant (1030 rue Marcil)*, 34. *Crépi* et 39. *Portes et fenêtres* du rapport 40. Toutefois, l'administrateur a déclaré en cours d'audience à la satisfaction des bénéficiaires qu'il allait effectuer les travaux de correction nécessaires et ce, au plus tard le 17 octobre 2008. Je n'ai donc pas eu à me pencher sur ces questions et donnerai acte dans mes conclusions des accords intervenus.

[6] J'étais au départ également saisie de la contestation du point 13. *Hotte (1024 rue Marcil)* et 20. *Fissure dans la fondation* du rapport 39. La demande relative au point 13 a été retirée par les bénéficiaires ceux-ci ayant eux mêmes corrigé la situation. Ils ont également retiré celle relative au point 20. Ils ont finalement fait de même à l'égard de leur contestation des points 28. *Craquement (1030 rue Marcil)*, 31. *Fondation avant (1030 rue Marcil)*, 32. *Fondation du côté (1030 rue Marcil)* et 33. *Fondation arrière (1030 rue Marcil)* du rapport 40 sous réserve de les dénoncer à nouveau à l'administrateur si la situation devait s'aggraver.

## II LES FAITS

[7] Suite à la réception de leur immeuble le 28 septembre 2007, les bénéficiaires font savoir par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dès le 15 octobre suivant qu'ils sont insatisfaits des interventions de l'entrepreneur censées avoir corrigé ou parachevé certains des éléments déficients dénoncés par écrit au moment de la réception de l'immeuble, dénonciation dont la conformité est admise. Il s'agit d'une liste confectionnée par les bénéficiaires suite à leur inspection pré-réception avec l'entrepreneur puisque, selon leur témoignage non contredit, ce dernier y a procédé très rapidement et refusait en pratique d'inscrire tous les points qu'ils identifiaient sur le formulaire utilisé à cette fin.

[8] Puis les bénéficiaires présentent le 9 novembre 2007 une réclamation formelle à l'administrateur qui la reçoit quelques jours plus tard soit le 13 novembre. Cette réclamation comporte des éléments dénoncés à la réception ainsi que d'autres que les bénéficiaires estiment couverts par le *Règlement*.

[9] L'administrateur confie le dossier à monsieur Marco Caron, conseiller technique, qui procède à une inspection le 12 février 2008 et fait rapport le 17 mars suivant. (On le verra, certains autres problèmes ont été dénoncés au moment de cette inspection, ils se sont alors de l'accord des parties ajoutés à la liste des réclamations des bénéficiaires).

[10] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'égard de chacun des points en litige. Certains sont regroupés puisque concernant des réclamations identiques survenues dans des appartements différents et qui ont fait l'objet d'une preuve unique.

### **Assiettes de rétention sous les chauffe-eau : points 1 des rapports 39 et 40**

[11] Les bénéficiaires affirment que l'installation d'une assiette de rétention sous les 6 chauffe-eau avait été convenue avec l'entrepreneur qui, soulignent-ils, en a installé quatre sur six. Au surplus, ajoutent-ils, celui-ci a convenu au moment de la réception de l'immeuble que les assiettes manquantes seraient installées.

[12] L'administrateur reconnaît que cette situation a été dénoncée au moment de la réception. Il invoque cependant que l'absence d'une telle assiette de rétention dans les circonstances ne contrevient pas au *Code national de plomberie* de sorte que la situation ne serait pas couverte par le *Règlement*.

**Planchers: points 2, 5, 6, 11, 12 du rapport 39 et 2, 3, 10, 11 et 18 du rapport 40**

[13] La présence d'égratignures sur les planchers énumérés n'est pas contestée. L'administrateur réitère toutefois la position prise dans ses rapports voulant qu'il s'agisse de matériau de qualité inférieure susceptible de s'endommager plus rapidement. Il ajoute également qu'il s'agit de situations apparentes à la réception du bâtiment et non dénoncées dans le délai prévu au *Règlement*.

[14] Pour leur part, les bénéficiaires reconnaissent que les matériaux utilisés pour ces planchers sont de qualité inférieure et que, pour cette raison, ils sont susceptibles de s'user plus rapidement. Ils font toutefois valoir que ces planchers devaient néanmoins leur être livrés en bon état. Or, ajoutent les bénéficiaires, ces égratignures, certes présentes à la réception, n'ont pas pu être décelées et donc dénoncées à l'époque puisque les planchers auraient été souillés et le nettoyage des appartements par l'entrepreneur n'avait pas été fait. Ils signalent que cette dernière situation avait été dénoncée à l'entrepreneur et qu'elle figure à la liste d'éléments dénoncés sous la mention : *Faire le ménage. Entre autres laver les fenêtres, les planchers et l'extérieur des armoires.*

[15] C'est lorsqu'en raison de l'inaction de l'entrepreneur, qu'ils ont entrepris de procéder eux-mêmes au nettoyage qu'ils ont constaté pour la première fois la situation éventuellement dénoncée dans leur réclamation à l'administrateur de novembre 2007.

**Comptoirs de cuisine : points 14 du rapport 39 et 12 du rapport 40**

[16] La visite des lieux m'a permis de constater qu'effectivement les joints sur les comptoirs dénoncés sont déficients, ce qui n'est pas contesté.

[17] Pour l'essentiel, les parties reprennent ici les mêmes arguments que ceux avancés à l'égard de l'état des planchers.

### **Portes d'armoires : points 15 du rapport 39 et 13 du rapport 40**

[18] Il n'est pas nié que l'entrepreneur n'a pas utilisé les bonnes vis pour fixer les pentures des portes d'armoires en question. Les bénéficiaires ajoutent qu'à ces endroits, l'entrepreneur a ajouté une troisième vis là où il ne devrait y en avoir que deux, ce qui en rend l'ajustement impossible.

[19] Les bénéficiaires affirment d'ailleurs que l'utilisation de vis non conformes explique pourquoi une porte d'armoire dans une salle de bain s'est arrachée.

[20] Tout en reconnaissant l'utilisation sur certaines portes de vis non conformes, l'administrateur a néanmoins jugé ces portes fonctionnelles et écarté qu'il y ait eu malfaçon au sens du *Règlement*. Quant à la porte arrachée, l'administrateur affirme que rien n'indique que la chose doit être imputée à l'utilisation de mauvaises vis.

### **Porte d'entrée (1024 rue Marcil) : point 16 du rapport 39**

[21] Les bénéficiaires se plaignent que cette porte aurait été mal installée et qu'elle ne ferme pas de manière étanche, ce que j'ai pu constater au cours de ma visite des lieux.

[22] Selon l'administrateur, la situation dénoncée en février 2008 résulte plutôt du comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la livraison du bâtiment.

### **Porte d'entrée (1030 rue Marcil) : point 14 du rapport 40**

[23] Il semble que ce point figure également parmi ceux dénoncés au cours de l'inspection le 12 février 2008.

[24] Les bénéficiaires expliquent que cette porte est croche et que son coupe-froid frotte contre le cadre lorsqu'on l'ouvre ou la ferme, ce qui en amènerait une usure prématurée.

[25] Selon l'administrateur, il s'agirait là aussi du comportement normal des matériaux suite à leur assèchement après la livraison du bâtiment.

### **Fenêtre de la chambre des maîtres (1030 rue Marcil) : point 25 du rapport 40**

[26] Les bénéficiaires signalent que cette fenêtre est trop serrée et qu'il est très difficile de l'enlever. Selon la preuve non contredite, l'entrepreneur a cherché à corriger la chose mais les correctifs apportés se sont avérés insuffisants. L'entrepreneur les avait assurés

qu'il reviendrait corriger le problème, ce qu'il n'a pas fait. C'est pourquoi cet item n'a pas été formellement dénoncé en novembre mais seulement lors de l'inspection de février 2008.

[27] L'administrateur a reconnu que cette fenêtre est parfois difficile à enlever. Il insiste cependant qu'il s'agit encore là du comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la réception du bâtiment.

#### **Fenêtre du bureau (1030 rue Marcil) : point 27 du rapport 40**

[28] Selon les bénéficiaires, cette fenêtre mal ajustée à l'origine a fait l'objet d'une correction par l'entrepreneur au moment de la réception. Les bénéficiaires disent ignorer si le problème d'étanchéité persiste toujours.

### **III**

#### **ANALYSE ET DÉCISION**

[29] Le litige porte sur les points 1, 2, 5, 6, 11, 12, 14, 15 et 16 du rapport 39 et les points 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 25 et 27 du rapport 40.

[30] Juridiquement, toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante. Également, l'article 2804 du *Code civil du Québec* nous dit en quoi consiste la prépondérance de la preuve:

*La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

[31] Je dois donc décider du bien-fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée.

[32] Je traiterai d'abord des points 1 des rapports 39 et 40. J'aborderai ensuite concurremment les points 2, 5, 6, 11, 12, 14 du rapport 39 et 2, 3, 10, 11, 12 et 18 du rapport 40. Ensuite les points 15 du rapport 39 et 13 du rapport 40. Finalement, je traiterai distinctement des points 16 du rapport 39 et 14, 25 et 27 du rapport 40.

**Assiettes de rétention sous les chauffe-eau : points 1 des rapports 39 et 40**

[33] Selon la preuve, l'absence de ces assiettes de rétention a été expressément dénoncée au moment de la réception de l'immeuble.

[34] Avec égards, il s'agit là d'une question de parachèvement et non de malfaçon. L'article 10 du *Règlement* distingue en effet la question du *parachèvement des travaux* de celle *des vices et malfaçons apparents*. Il s'agit de deux notions différentes. Le parachèvement vise le travail non complété et la malfaçon le travail mal fait, mal exécuté.

[35] L'absence d'une assiette de rétention sous un chauffe-eau alors que son installation était convenue au départ est une question de parachèvement au sens du *Règlement*, i.e. de travail incomplet.

[36] Pour cette raison, les réclamations des bénéficiaires sont accueillies.

**Planchers: points 2, 5, 6, 11, 12 du rapport 39 et 2, 3, 10, 11 et 18 du rapport 40****Comptoirs de cuisine : points 14 du rapport 39 et 12 du rapport 40**

[37] Le litige relativement à tous ces points pose la question de la conformité de ces réclamations aux exigences du *Règlement*. En effet, l'administrateur soutient que ces réclamations n'avaient pas été dénoncées au moment de la réception et qu'en conséquence, elles n'étaient pas couvertes.

[38] Le problème affectant les planchers en est un d'égratignures et celui affectant les comptoirs en est un de joints mal faits. Selon la preuve prépondérante, l'importance de ces problèmes n'était pas vraiment appréciable en raison de la malpropreté générale de ces surfaces, malpropreté formellement dénoncée à l'époque.

[39] En substance, en effet, selon la preuve non contredite ces problèmes n'étaient pas apparents lorsque les bénéficiaires ont inspecté l'immeuble avec l'entrepreneur avant la réception tant la place était sale. Selon leurs dires, confirmés dans un écrit, l'entrepreneur avait reconnu qu'il avait la responsabilité de les nettoyer pour que son travail soit complété. La mention de ce fait dans la liste de travaux à corriger ou à parachever atteste du sérieux du problème.

[40] Ainsi, selon la preuve non contredite, les bénéficiaires n'ont pas pu constater les problèmes en raison du défaut de l'entrepreneur d'avoir procédé au nettoyage avant la

réception. Dans les circonstances, j'estime que les bénéficiaires ont agi avec diligence en dénonçant la malpropreté des surfaces, malpropreté non contredite et que c'est uniquement parce que le travail de nettoyage n'était pas complété par l'entrepreneur qu'ils n'ont pas pu dénoncer les situations avant le moment où ils l'ont fait. Pour cette raison, j'estime en toute équité en vertu de l'article 116 du *Règlement* que ces problèmes se qualifient comme des malfaçons non apparentes à la livraison et dénoncées à l'intérieur des délais prescrits au *Règlement*.

[41] Cela dit, que les matériaux utilisés pour les planchers et les comptoirs aient été de qualité inférieure, ce qui n'est pas contredit, ne change rien au fait que ceux-ci devaient être livrés en bon état.

[42] Pour ces raisons, leurs réclamations sont accueillies.

#### **Portes d'armoires : Points 15 du rapport 39 et 13 du rapport 40**

[43] L'administrateur ne conteste pas les faits mais a jugé qu'il n'y avait pas là malfaçon au sens du *Règlement*.

[44] Avec égards, à la lumière de la preuve présentée, j'estime qu'il s'agit de travail mal fait et inacceptable : l'utilisation des mauvaises vis dans les circonstances constitue une malfaçon au sens du *Règlement*.

[45] Ces réclamations sont accueillies.

#### **Porte d'entrée (1024 rue Marcil) : Point 16 du rapport 39**

[46] Ma visite des lieux m'a permis de constater que cette porte n'est pas étanche, un problème reconnu par l'administrateur qui l'a imputé toutefois au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement subséquent à la livraison du bâtiment.

[47] Ce problème a été dénoncé en février 2008 lors de l'inspection effectuée par monsieur Caron. Les bénéficiaires indiquent l'avoir observé après la réception, soit quelque part entre la réclamation de novembre 2007 et l'inspection de février 2008.

[48] Avec égards, vu le court délai écoulé entre la réception et la découverte du problème, la cause la plus vraisemblable de cette situation anormale est une installation fautive ou celle d'une porte impropre. Une porte extérieure doit être étanche et pouvoir le demeurer.

[49] Pour ces raisons, cette réclamation est accueillie.

**Porte d'entrée (1030 rue Marcil) : point 14 du rapport 40**

[50] Le problème allégué a été démontré et il n'est pas nié.

[51] Tout comme le point précédent, j'estime qu'il s'agit là d'une malfaçon couverte par le *Règlement*. Pour cette raison, cette réclamation est accueillie.

**Fenêtre de la chambre des maitres (1030 rue Marcil) : point 25 du rapport 40**

[52] Selon la preuve, cette situation observée à la réception a été, mais que partiellement, corrigée par l'entrepreneur. Selon la preuve non contredite, celui-ci s'était engagé à revenir ajuster cette fenêtre mais ne l'a pas fait; d'où sa dénonciation en novembre. Selon l'administrateur, il s'agirait d'une question de comportement normal des matériaux subséquent à la réception.

[53] Avec égards, la preuve révèle que ce problème existait déjà à la réception. Il ne peut donc être attribuable à la cause identifiée par l'administrateur. De plus, il n'avait pas à être dénoncé à l'époque puisque l'entrepreneur l'a corrigé sur place, censément pour de bon.

[54] Selon ma compréhension des choses, les bénéficiaires ont cependant constaté que les correctifs apportés étaient insuffisants et que le problème demeurait. Ils l'ont alors dénoncé.

[55] Il serait inéquitable dans les circonstances de considérer qu'il s'agissait d'une malfaçon apparente à la réception puisqu'elle ne l'était plus en raison des correctifs avérés insuffisants, apportés par l'entrepreneur. Il n'y a eu ici aucun manque de diligence des bénéficiaires et j'estime en toute équité en vertu de l'article 116 du *Règlement* que ce problème se qualifie comme une malfaçon non apparente à la livraison et dénoncée à l'intérieur des délais prescrits au *Règlement*.

[56] Dans les circonstances, cette réclamation est accueillie.

**Fenêtre du bureau (1030 rue Marcil) : point 27 du rapport 40**

[57] La preuve présentée ne permet pas de faire droit à cette réclamation, les bénéficiaires n'étaient pas en mesure d'affirmer que cette fenêtre qui a fait l'objet d'un

ajustement par l'entrepreneur au moment de la réception, présenterait encore un problème d'étanchéité.

[58] Cela étant, cette réclamation est donc rejetée.

#### IV

#### **CONCLUSIONS ET DISPOSITIF**

[59] Pour les motifs qui précèdent, la réclamation concernant le point 27 du rapport 40 est rejeté.

[60] Les réclamations à l'égard des points 1, 2, 5, 6, 11, 12, 14, 15 et 16 du rapport 39 ainsi que les points 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 18 et 25 du rapport 40 sont accueillies. J'ordonne en conséquence à l'administrateur de prendre les mesures nécessaires pour corriger ces situations d'ici le 24 octobre 2008.

[61] Comme indiqué plus haut, je prends acte des ententes intervenues entre les bénéficiaires et l'administrateur à l'effet que ce dernier corrigera d'ici le 17 octobre prochain les problèmes mentionnés aux points 3, 18 et 24 du rapport 39 et des points 8, 26, 30, 34 et 39 du rapport 40. J'ordonne en conséquence à l'administrateur de s'y conformer dans le délai convenu.

[62] Je prends acte des désistements à l'égard des points 13 et 20 du rapport 39 ainsi que des points 28, 31, 32 et 33 du rapport 40.

Montréal, le 19 septembre 2008

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre

Adjudex inc.  
0801-8306-GAMM  
0801-8306.1-GAMM  
SA-8048