

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
((L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3° à 19.6° et 38 et 192))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier no : Plan de Garantie : GCR : 184265-6791
GAMM : 2022-08-09
DOYLE : 1600-051

ENTRE :

Madame Julie Gagné

(ci-après le « Bénéficiaire »)

-et-

Pro Charpente Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

-et-

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(ci-après « l'Administrateur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M. Jean Doyle B.A LL.L.

Pour le Bénéficiaire :

Madame Julie Gagné

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Stéphane Hogue

Pour l'Administrateur :

Me Pierre-Marc Boyer

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le ou vers le 8 août 2020;
- A-2 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 8 août 2020;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 17 décembre 2020;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 12 août 2021, incluant :
- Lettre du Bénéficiaire datée du 2 août 2021;
 - Formulaire de dénonciation daté du 2 août 2021;
 - Annexe;
 - Échanges courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur datés du 29 avril 2021;
- A-5 Formulaire de réclamation signé le 24 août 2021;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 20 août 2021, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 2 août 2021 (voir A-4);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 15 septembre 2021;
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur daté du 15 septembre 2021,
- Mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 15 septembre 2021;

Correspondance(s)

- A-8 Échanges de courriels entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire daté du 18 août 2021;
- A-9 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur daté du 9 septembre 2021;
- A-10 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur daté du 30 septembre 2021;
- A-11 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur daté du 2 mars 2022; incluant :
- Photos;
- A-12 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur daté du 19 mai 2022;

Autres(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-13 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 8 juillet 2022 ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 20 juillet 2022;
- A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 10 août 2022, incluant :
- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 9 août 2022;
 - Décision de l'Administrateur datée du 8 juillet 2022 (**voir A-14**)
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 10 août 2022;
- A-16 Curriculum Vitae du conciliateur Maxime Dionne.

LE MANDAT

1. Le soussigné a été désigné comme arbitre dans le présent litige par lettre du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), le 10 août 2022, suite à une demande de procéder à l'arbitrage de la part de l'Entrepreneur Pro Charpente Inc., du 9 août 2022. Cette demande d'arbitrage faisait suite, elle-même, à une décision de l'Administrateur rendue le 8 juillet 2022.
2. Le mandat du tribunal porte sur les points en litige 1 à 10 de la décision de l'Administrateur mentionné ci-haut; Les points 11 à 19 de la décision de l'Administrateur ayant été corrigés.

LA PREUVE

3. **Point numéro 1 « *peinture non réalisé du garage* »** a été corrigé et n'est donc plus à l'ordre du jour.

PREMIER TÉMOIN

4. Monsieur Stéphane Hogue, représentant dûment autorisé de l'Entrepreneur Pro Charpente Inc., demandeur dans le présent arbitrage, témoigne comme suit :

Point numéro 2 : Réparation ou dédommagement pour balcon.

5. Le témoin n'a rien à dire en contestation de la décision de l'Administrateur sur ce point.

Point numéro 3 : Joints à refaire.

6. Le témoin affirme que les joints faisant l'objet de la décision de l'Administrateur favorable à la Bénéficiaire ont été refaits. Cependant, la peinture qui devait être refaite aux endroits de ces travaux correctifs n'a pas été faite. Il admet que ce détail est donc à refaire.

Point numéro 4 : Escalier endommagé.

7. Monsieur Hogue témoigne à l'effet que les égratignures, et défauts dans la teinture, étaient visibles au moment de la prise de possession puisque des travaux correctifs avaient été effectués antérieurement à l'entrée des Bénéficiaires dans leur propriété, donc au moment où le formulaire d'inspection préreception fut complété le 17 décembre 2020.

8. La Bénéficiaire n'aurait jamais demandé à ce que des retouches soient faites sur les dommages maintenant allégués.

Point numéro 5 : Portes d'armoires.

9. Monsieur Hogue mentionne que les pentures des portes d'armoires sont les mêmes pour les unités du bas et du haut. Alors que les charnières des portes du bas ne font aucunement l'objet d'une plainte, celles du haut sont dénoncées comme étant fragiles au désalignement, ce qui empêche les portes de fermer adéquatement.
10. Selon lui, cela indique que l'opération des portes du haut, plus difficiles d'accès, serait déficiente, en ce que les Bénéficiaires auraient tendance à exercer une traction vers le bas qui résulterait en un désalignement desdites charnières.

Point numéro 6 : Tuile de céramique, bain podium

11. Le témoin mentionne que l'état du joint dénoncé était existant au moment de la visite préreception et qu'aucune mention n'a été faite sur le formulaire complété à cette occasion.

Point numéro 7 : Moulure de transition

12. Le témoin ne sait pas quoi dire sur cette déficience dénoncée mais ajoute qu'il en a changé une à l'étage.

13. Cette déficience, selon lui, n'a jamais été dénoncée dans les délais car visible au moment de la prise de possession de la propriété.
14. Le Tribunal doit noter ici que la visite des lieux manifeste un bris important de ladite moulure qui est encore plus dégradée que sur les photographies apparaissant à la décision de l'Administrateur du 8 juillet 2022.

Point numéro 8 : plancher flottant

15. Le représentant de l'Entrepreneur mentionne au tribunal que le déplacement des planches du palier, au bas de l'escalier, est normal, pour un plancher flottant, et qu'il s'agit tout simplement de le replacer occasionnellement.

Point numéro 9 : Le tiroir sous le micro-ondes

16. Le témoin n'a aucun commentaire à faire sur ce point.

Point numéro 10 : I Lot de quartz

17. Monsieur Hogue affirme au tribunal que cet état de fait est normal suite au séchage des matériaux qui se retirent légèrement. Selon lui, le mur s'est aminci et s'est éloigné de l'îlot. Il ne s'agit donc pas d'une malfaçon couverte par le Plan de garantie.
18. Le témoin ajoute à son témoignage que dans les nombreux courriels rapportés en A8, au cahier de pièces de l'Administrateur, relativement à

des travaux correctifs requis, de nombreux éléments décidés par l'Administrateur et qui font l'objet du présent arbitrage n'ont pas été demandés.

TÉMOIN SUIVANT

19. Monsieur Maxime Dionne, inspecteur-conciliateur auprès de l'Administrateur, témoigne comme suit :
20. Il est membre de l'ordre des technologues professionnels et exerce sa profession auprès de la GCR depuis juin 2021.

Point numéro 2 : Réparation ou dédommagement pour balcon

21. Le témoin rapporte, tel qu'il apparaissait d'ailleurs dans sa décision du 8 juillet 2022 que, lors de sa visite des lieux, le 4 mai 2022, il a constaté, photographies à l'appui, que l'escalier du balcon arrière est appuyé sur le parement de vinyle et sous la lisse de rive. Il est maintenu en place par l'ajout d'un bloc de bois cloué à travers le parement et joint à l'ensemble de la rive de lisse et du limon d'escalier par un feuillard métallique, le tout de façon non réglementaire et risquée.

22. Cette malfaçon a été effectuée après la prise de possession, au moment de laquelle aucun balcon ni escalier n'avait été installé, par manque de temps, semble-t-il.
23. Comme il appert également des photographies soumises dans la décision de l'Administrateur, l'escalier repose directement sur le sol, encore-là, de façon non règlementaire.

Point no 3 : Joints à refaire

24. A de nombreux endroits, selon le témoin, des joints ont été refaits mais non repeints, comme il se doit, à la suite de tels travaux correctifs.
25. De plus, certains joints à d'autres endroits, non pas été corrigés, soit par erreur, soit parce qu'ils sont apparus par la suite.
26. Monsieur Dionne, lors de notre visite des lieux avant l'audience, ne note aucune différence par rapport à sa visite des lieux remontant au 4 mai 2022.
27. Ainsi, rien ne lui suggère de changer sa décision.

Point no 4 : Escalier endommagé

28. Selon le témoin, des travaux correctifs ont été effectués les 20 et 21 décembre 2020, soit quelques jours après l'entrée en possession par les Bénéficiaires et dénoncés dans la correspondance du 2 août 2021 soit à l'intérieur du délai d'une année prévue au *Règlement*.

Point numéro 5 : Portes d'armoires

29. Monsieur Dionne, lors de sa visite d'inspection, a manipulé les portes d'armoires dont le fonctionnement avait été dénoncé, et a constaté que ces dernières ne se fermaient pas adéquatement. C'est pourquoi, dans sa décision, comme maintenant, il manifeste que l'Entrepreneur devrait procéder à des travaux correctifs permettant l'utilisation adéquate, selon son obligation, desdites portes d'armoires.

Point numéro 6 : Tuiles de céramique, bain podium

30. Tel qu'il est permis de le constater, au toucher, plus que visuellement, une tuile est légèrement ressortie et le coulis légèrement fendillé, d'une façon qu'il qualifie de « capillaire ».

31. Une manifestation générale d'une problématique de joint de céramique dans la salle de bain apparait au formulaire pré réception, et Monsieur Dionne considère que c'est probablement, de ce dont il vient de discuter qu'il s'agissait.

Point numéro 7 : Moulure de transition

32. Le témoin mentionne, que la visite des lieux, précédant l'audience, lui a fait constater que, le bris de la moulure de transition, entre le plancher flottant et la céramique de la cuisine, s'était accentué par rapport à sa visite du 4 mai 2022.

Point numéro 8 – Plancher flottant

33. Monsieur Dionne n'a rien à ajouter à ses constatations, manifestées dans sa décision du 8 juillet 2022. Les lattes du plancher flottant semblent avoir été coupées légèrement à court, de sorte qu'elles ressortent de la moulure de finition et qu'on doive les replacer, occasionnellement.
34. Sa décision est à l'effet que le plancher du palier devrait être refait pour que la longueur des lattes de bois flottant soit suffisante pour rester, en tout temps, sous les moulures de finition.

Point numéro 9 – Tiroir sous le micro-ondes

35. Selon le témoin, la déficience relative à ce tiroir ne pouvait pas être décelée, lors de la visite pré-réception et fut, par conséquent, dénoncée, par la suite, après constatation, dans le délai prescrit au *Règlement*.

Point numéro 10 – îlot de quartz

36. Sa constatation, lors de sa visite d'inspection du 4 mai 2022, se renouvelle aujourd'hui par l'affirmation d'un espacement entre l'îlot et le mur auquel ledit îlot semble ne pas avoir été fixé adéquatement.

TÉMOIN SUIVANT

37. Madame Julie Gagné, témoigne en son nom personnel, à titre de Bénéficiaire du contrat de garantie, émis par la GCR le 8 août 2020 :
38. La prise de possession s'est faite quelques jours seulement avant la période de vacances des Fêtes et sous pression. Étant donné que le formulaire d'inspection pré-réception manifeste des rubriques générales, il est assez difficile d'y inscrire tous les détails qui ont pu être discutés entre les acquéreurs et l'entrepreneur, au moment de la visite pré-réception.

39. Lors de l'inspection pré réception, Richard, représentant de l'Entrepreneur, lui a dit que tout ce qui avait été mentionné dans le rapport d'inspection et tout ce qui a été discuté à ce moment-là serait fait.
40. Madame mentionne qu'elle n'en était pas à sa première expérience, s'étant portée acquéreur d'autres résidences, antérieurement.
41. Quant à la rédaction et l'envoi de nombreux courriels manifestant des éléments déficients, elle affirme qu'il en était ainsi parce qu'elle y allait graduellement, selon la priorité affectant chacun des points à corriger.
42. Étant donné qu'elle n'avait pas de réponse efficace à ses demandes par courriels, elle a alors menacé de dénoncer l'ensemble des déficiences et malfaçons à la GCR. L'entrepreneur lui aurait alors dit que, s'il en était ainsi, aucun correctif entendu ne serait effectué.

Point no 2 : Réparation ou dédommagement pour balcon

43. Le témoin mentionne qu'en avril 2021, elle et son conjoint ont constaté que les poteaux de support et de rampe fendillaient déjà. Ils ont également constaté, à cette époque, que le balcon ne reposait sur aucune base et ont alors requis de l'Entrepreneur qu'il effectue des travaux correctifs.

Point numéro 3 – Joints à refaire

44. Après que les joints eurent été corrigés par un sous-entrepreneur, les Bénéficiaires ont alors requis que la peinture soit refaite.
45. L'Entrepreneur, selon le témoin, aurait alors demandé à madame de ne pas appliquer de couleur au mur avant qu'une nouvelle couche de fond ait été appliquée.
46. Le témoin mentionne qu'elle travaillait et travaille toujours en télé travail et était disponible, en tout temps, pour que des réparations aux joints, ayant subi de nouvelles fissures, soient réparées et que le peintre puisse finaliser son travail.
47. Mais elle n'a jamais reçu de proposition d'agenda pour que ces corrections soient apportées.

Point no 4 – Escalier endommagé

48. Les barreaux de la rampe d'escalier et de l'étage ont été changés avant la prise de possession du 17 décembre 2020 et les dommages causés par ce changement étaient donc visibles. Les corrections nécessaires ont été discutés verbalement et agréés par l'Entrepreneur.

Point no 5 – Portes d'armoires

49. Madame affirme que les portes d'armoires accusent un fonctionnement déficient depuis le tout début, même au moment de l'inspection pré-réception. C'est pourquoi une note à cet effet apparaît, comme dernier item au formulaire de « parachèvement après réception ». A la page 7/17 de l'Annexe 1 à la décision de l'Administrateur.
50. Madame ajoute en réponse à une affirmation de l'Entrepreneur qu'elle est de courte taille et utilise, par conséquent, toujours un petit banc pour atteindre les armoires du haut.

Point no 6 – Tuile de céramique, bain podium

51. Le témoin mentionne au tribunal que ce point, à l'agenda, a été ajouté à la liste de dénonciation, suite à tout ce qui a été discuté à différentes reprises avec l'Entrepreneur.

Point no 7 – Moulure de transition

52. Une déficience, quant à l'installation de cet item, a été manifestée, lors de l'inspection pré réception, sans inscription formelle, car il y avait un vide sous la moulure, mais celle-ci n'accusait encore aucun dommage, tel

qu'apparent au moment de la visite de l'inspecteur Dionne et de la visite des lieux avant l'audience.

Point no 8 – Plancher flottant

53. Cet item fut ajouté à la dénonciation de la Bénéficiaire au 2 août 2021.

Point no 9 – Tiroir sous le micro-ondes

54. Aucun commentaire

Point no 10 - Ilot de quartz

55. Le témoin considère anormal que le joint entre l'îlot et le mur se soit fissuré, par éloignement, en un an.

DÉCISION

56. D'entrée de jeu, comme l'avocat de l'Administrateur s'est fait un devoir de le souligner au Tribunal, il est nécessaire de rappeler certaines règles de preuve de base qui relèvent du fardeau du Demandeur, l'Entrepreneur en la présente instance.

L'article 2803 du Code civil du Québec stipule ce qui suit :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver un fait qui soutienne sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

Article 2804 CCQ :

« 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. »

Article 2811 C.C.Q.

« La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de Procédure Civile (chapitre C-25.01) ou par quel qu'autre Loi. »

57. L'analyse et la décision et les décisions sur chacun des items en arbitrage au présent dossier tiendront compte de ces règles élémentaires.

Point no 2 : Réparation ou dédommagement pour balcon

58. L'Entrepreneur, à l'audience, a affirmé n'avoir rien à dire, quant à la décision de l'Administrateur du 8 juillet 2022, sur ce point.
59. L'inspecteur de l'Administrateur, quant à lui, a commenté et décidé sur ce point, que « lors de notre passage sur place, nous avons été en mesure de constater qu'une partie de la structure du balcon en bois, situé derrière la maison est précaire. Plus précisément l'escalier qui mène à la cour. L'Entrepreneur devra refaire en partie le balcon, afin de le rendre utilisable de façon sécuritaire. Les barrotins fendillés sont à remplacer et l'escalier est à refaire, car il ne respecte pas les règles de sécurité. »
60. Quant à la Bénéficiaire, elle a affirmé que le balcon et l'escalier ont été installés après la prise de possession de la résidence et qu'environ quatre (4) mois plus tard, ils ont remarqué le fendillement des barrotins.
61. **Considérant** que l'Entrepreneur, demandeur, n'a pas fourni d'élément de preuve pouvant influencer le tribunal, la demande de l'Entrepreneur sera rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

Point no 3 : Joints à refaire

62. L'Entrepreneur a admis à l'audience que certains joints, qui avaient été refaits par le sous-entrepreneur chargé de cette tâche, n'avaient pas été repeints, en contravention de son obligation.
63. L'Inspecteur de l'Administrateur reprend sensiblement les termes de sa décision du 8 juillet 2022 : « lors de notre passage, nous avons été en

mesure de constater que plusieurs corrections de joints avaient été entreprises, mais qu'elles n'ont pas été complétées ».

64. La Bénéficiaire mentionne au tribunal qu'elle avait eu des conversations avec le représentant de l'Entrepreneur, afin que les travaux correctifs soient complétés, mais qu'elle n'a reçu aucun appel pour que lesdits travaux soient faits, malgré son entière disponibilité, car elle accomplissait ses tâches professionnelles en télé travail.
65. **Considérant** que l'Entrepreneur n'a pas relevé son fardeau de preuve, quant aux conclusions de l'Administrateur sur ce point, sa demande sera rejetée et la décision sera maintenue.

Point no 4 : Escalier endommagé.

66. L'Entrepreneur affirme que les dommages allégués par la Bénéficiaire et reconnus par l'inspecteur de l'Administrateur étaient apparents, lors de la prise de possession de l'immeuble, le 17 décembre 2020, car les travaux correctifs qui auraient été effectués, à la demande des Bénéficiaires, l'ont été avant cette date.
67. L'inspecteur de l'Administrateur, quant à lui, manifeste que les travaux correctifs auraient été effectués après la date de prise de possession, soit le 20 et 21 décembre 2020, et, en conséquence, les déficiences ont été dénoncées dans le délai approprié et répondent à l'exigence du paragraphe 7^o de l'article 10 du *Règlement* qui se lit comme suit :

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

(7o) La remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs »

68. En conclusion, l'inspecteur de l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur de corriger les déficiences à l'escalier et à la rampe.
69. La Bénéficiaire affirme au Tribunal que les travaux correctifs discutés en point numéro 4 l'ont été avant la prise de possession, mais qu'après avoir constaté qu'il y avait des égratignures et ébréchures sur les marches, là où les barreaux ont été remplacés, à sa demande, elle s'est entendue verbalement avec l'Entrepreneur pour corriger le tout.
70. **Considérant** que les désordres affectant les marches de l'escalier et la rampe, aux endroits où les travaux de remplacement de barreaux ont été effectués, étaient clairement visibles au moment de la prise de possession de l'immeuble et que la Bénéficiaire n'était pas sans expérience dans ce genre d'exercice, y ayant procédé antérieurement, selon son témoignage, le Tribunal appliquera plutôt les dispositions du paragraphe 2^o de l'article 10 du *Règlement* 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 :

- (2o) La réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code Civil et dénoncé, par écrit, au moment de la réception où, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la réception 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 préreception. »

71. Et que Les Bénéficiaires n'ont pas respecté cette disposition du *Règlement*, la demande de l'Entrepreneur sera maintenue et la décision de l'Administrateur rejetée.

Point no 5 – Les portes d'armoires

72. L'Entrepreneur soutient que c'est la mauvaise utilisation des portes des armoires du haut qui en cause le dérèglement, puisque les mêmes charnières sont utilisées pour les armoires du bas et, qu'elles fonctionnent parfaitement.
73. L'inspecteur de l'Administrateur a constaté le dérèglement des charnières des portes d'armoires, qui empêche le fonctionnement adéquat de celles-ci et a ordonné, en conséquence, que des travaux correctifs soient effectués. Il n'a pas avancé de cause à ce dérèglement.
74. La Bénéficiaire témoigne, quant à elle, qu'elle utilise correctement les portes d'armoires, tant lors de leur ouverture que de leur fermeture, utilisant un petit banc pour y accéder, réfutant ainsi l'argument de l'Entrepreneur.
75. **Considérant** que l'Entrepreneur n'a apporté aucune preuve suffisante pour justifier sa position et forcer le rejet de la décision de l'Administrateur, sa demande sur ce point numéro 5 sera rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

Point no 6 : Tuile de céramique, bain podium

76. L'Entrepreneur attire l'attention du Tribunal sur le fait que cette malfaçon n'a pas été inscrite au formulaire pré réception ni dans une dénonciation faite dans les trois (3) jours de la réception de l'immeuble. Selon lui, cette déficience était visible au moment de l'inspection et aurait dû être dénoncée sur le formulaire.
77. L'inspecteur de l'Administrateur a noté cette déficience et considère qu'elle fait partie d'une note au formulaire de « parachèvement après inspection » qui, bien qu'en terme généraux, suffit à la considérer comme dénoncée : « Joint céramique salle de bain »
78. Il note que « la tuile est légèrement ressorti ». De plus, il y a bien une légère fissure de capillarité dans le coulis de céramique. Il n'a procédé à aucune prise de mesure de ce dénivellement pour en vérifier la tolérance.
79. La visite des lieux avant l'audience, nous fait constater qu'il y a effectivement une légère dénivellation et une minuscule fissure dans le coulis adjacent.
80. Si le Tribunal considère que la malfaçon existe bel et bien et existait au moment de la prise de possession, il est pratiquement impossible de la déceler sauf lorsque notre attention est attirée sur une telle déficience.
81. Par ailleurs, il appert au tribunal que l'apparence de la tuile, à peine dénivelée, et la minuscule fissure adjacente sont des éléments qui, si des travaux correctifs y étaient ordonnés, seraient disproportionnés par rapport à l'état constaté quant à ce point. Cela serait inéquitable.
82. **Considérant** ce que ci-haut détaillé, le tribunal accueille la demande de l'entrepreneur sur ce point et rejette la décision de l'Administrateur de la garantie.

Point no 7 : Moulure de transition

83. La Bénéficiaire mentionne que, lors de l'inspection pré réception, elle avait fait remarquer à l'Entrepreneur qu'il paraissait y avoir un vide sous cette moulure, mais qu'aucun dommage n'y était apparent.
84. Lors de son inspection, le 4 mai 2022, l'inspecteur de l'Administrateur a constaté des bris à ladite moulure, tel qu'il appert à une photographie apparaissant en page 15/18 de sa décision du 8 juillet 2022.
85. L'inspecteur de l'Administrateur à l'audience, ajoute que les bris apparaissant lors de la visite des lieux avant audience, sont encore plus considérables qu'à sa visite antérieure.
86. L'Entrepreneur ne dit rien quant à cette déficience.

Considérant le tout, le Tribunal rejette la demande de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur sur ce point.

Point no 8 – plancher flottant

87. L'Entrepreneur affirme au tribunal qu'un plancher flottant est dit « flottant » parce qu'il y a toujours un certain mouvement dans ce type de couvre-planter.
88. D'ailleurs, sur place, d'un simple coup de pied, il a replacé les lattes à leur position initiale.
89. L'inspecteur de l'Administrateur a constaté ce mouvement qui amène les différentes lattes à sortir de la moulure de finition et laisser paraître un vide

à leur extrémité. En conséquence, il a ordonné que des travaux correctifs soient effectués, afin que le couvre-plancher, qui doit rester flottant, soit cependant taillé à une longueur qui éviterait un déplacement assez important pour créer un vide, près de chaque moulure de finition.

90. **Considérant** que l'Entrepreneur n'a pas relevé son fardeau de preuve, le Tribunal rejette sa demande et maintient la décision de l'Administrateur sur ce point.

Point no 9 – Le tiroir sous le micro-ondes

91. Lors de la visite des lieux avant audience, il ne nous a pas été permis de constater que ce tiroir démontrait un mauvais fonctionnement.
92. Cependant, tant les bénéficiaires que l'Entrepreneur et l'inspecteur de l'Administrateur ont, tout à tour, constaté, à divers moments, que le tiroir ne fonctionnait pas adéquatement.

Considérant que l'Entrepreneur n'a pas relevé son fardeau de preuve, le tribunal rejette sa demande et maintient la décision de l'Administrateur.

Point no 10- Ilot de quartz

93. Il appert des photographies prises lors de la visite de l'inspecteur de l'Administrateur, le 4 mai 2022 (page 18/28 de la décision), que le joint de silicone entre l'ilot de quartz et le mur adjacent est fissuré, démontrant clairement que l'ilot a tendance à s'éloigner de ce mur.
94. L'Entrepreneur témoigne à l'effet que cette problématique n'est pas dû à un décollement de l'ilot mais bien, plutôt, au séchage des matériaux, qui fait amincir le mur naturellement. Ceci ne fait pas l'objet de la garantie.

95. L'Inspecteur de l'entrepreneur est plutôt d'avis que l'ilot n'est pas ancré adéquatement à son mur d'appui et le tribunal doit lui donner raison.
96. **Considérant** que l'Entrepreneur n'a pas relevé son fardeau de preuve, sa demande d'arbitrage sur ce point est rejetée et la décision de l'Administrateur est maintenue.

CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **REJETTE** les conclusions de la décision de l'Administrateur du 8 juillet 2022, quant aux points 4 et 6;

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 8 juillet 2022, quant aux points: 2-3-5-7-8-9 et 10;

ORDONNE à l'entrepreneur de procéder aux travaux correctifs relatifs aux points 3-5-7-8-9 et 10, au plus tard le 15 mars 2023 et, quant au point numéro 2, au plus tard le 31 mai 2023.

A défaut par l'Entrepreneur de se conformer à l'ordonnance d'effectuer tous les travaux correctifs dans les délais impartis, **ORDONNE** à l'Administrateur d'y procéder au plus tard le 31 juin 2023.

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie et l'Entrepreneur à payer pour moitié chacun, en parts égales, les frais d'arbitrage, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

BOISBRIAND, le 14 janvier 2023

(S) JEAN DOYLE

Jean Doyle, B.A,LL.L
Arbitre

JDY-1600-051- GAMM- 2022-08-09