

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° :
GAMM 2013-15-010
ABRITAT 13-739 ES

Date : 26 mars 2015

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

ANDRÉ J.C.C. BOUCHARD

Bénéficiaire
c.

BNF CONSTRUCTION INC.

Entrepreneur
Et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 5 octobre 2013 concernant la décision rendue par l'Administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs rendue le 3 septembre 2013;

PRÉLIMINAIRES

- [2] Il a été reconnu que ma nomination était faite légalement et que j'avais juridiction pour entendre et décider de l'arbitrage formé en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q., c. B-1,1, r. 8), ci-après Le Règlement ;
- [3] Les parties ont accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas;
- [4] Aucune requête préliminaire n'a été présentée par l'une ou l'autre des parties;
- [5] Le cahier de pièces émis par l'Administrateur est déposé de consentement pour faire preuve de son contenu sauf la pièce A-13 qui n'est pas reconnu. Le Bénéficiaire produira les pièces B-1 à B-5 pour appuyer sa preuve;
- [6] À la suite des constats que m'invitaient les parties à effectuer au bâtiment faisant l'objet de l'arbitrage, l'audition s'est poursuivie à la salle Saint-Jérôme, de l'hôtel Best Western à Saint-Jérôme
- [7] Tous les témoins ont été assermentés avant d'être entendus ;
- [8] L'arbitrage requis par le Bénéficiaire concerne certains points de la décision de l'Administrateur du 3 septembre 2013, ces points sont :
- [a] Point 5, correction du toit du balcon avant;
 - [b] Point 6, crépi mal appliqué;
 - [c] Point 8, absence de ruban rouge sur le coupe-vapeur des murs externes;
 - [d] Point 9 : absence de coupe-vapeur dans le mur mitoyen maison-garage;
 - [e] Point 11, colonne et rambarde du balcon avant;
 - [f] Point 12, balcon arrière;
 - [g] Point 13, porte chambre froide;
- [9] Verbalement, les parties conviennent que les points « 14. nivelage du terrain et 15. entrée du garage » seront de ma juridiction puisque l'Administrateur rendra, séance tenante, sa décision sur ces points;
- [10] La décision de l'Administrateur quant au point « 14 nivelage du terrain » : ce point n'est pas reconnu car exclu de la garantie en vertu du paragraphe 9 de l'article 12 du Règlement alors que le point 15. Entrée du garage, n'est pas reconnu puisqu'il n'y a pas de malfaçon;

LA PREUVE

- [11] Le Bénéficiaire, monsieur **André J.C.C. Bouchard** n'habite pas encore les lieux;
- [12] Il a confié à l'Entrepreneur les plans de la maison, pièce A-12 et a reçu la soumission du 12 août 2011, pièce A-2 qui servira au financement du projet;
- [13] L'institution financière du Bénéficiaire plafonnait l'emprunt au montant total inscrit à cette soumission;
- [14] Cette soumission est la troisième fournie par l'Entrepreneur et contient un «cousin de 10 000 \$ » : l'insonorisation du cinéma maison et des extras pour l'électricité et la plomberie ont été «payés» à l'aide de ce cousin. Des travaux devaient être faits par le Bénéficiaire, lui permettre d'économiser un certain montant non déterminé et être crédité. Le calcul était fait à l'amiable, sans aucun document de part et d'autre;
- [15] La copie du formulaire de contrat préliminaire-Immeuble neuf à usage d'habitation, pièce A-1 a été complétée par monsieur Bouvier, le représentant de l'Entrepreneur, dans son camion et n'est pas signée par le Bénéficiaire. L'Administrateur n'a pas retrouvé de contrat de construction signé, ni l'Entrepreneur;
- [16] Le contrat de garantie, en annexe du formulaire A-1 est signé le 25 août 2011. Ce contrat de garantie est complété par monsieur Bouvier et comporte la mention que la date de fin de travaux n'est pas déterminée mais le mois de décembre 2011 est indiqué;
- [17] Il y a eu suspension des travaux pour des problèmes de licence chez l'Entrepreneur pendant un mois et demi. Les travaux se poursuivent jusqu'au 27 avril 2012. Ce n'est qu'en juin de la même année que l'Entrepreneur enverra des hommes sur place pour finir le balcon avant;
- [18] Il n'y a pas eu de visite d'acceptation des travaux ou de formulaire Étape 5 de remise au Bénéficiaire;
- [19] Le 4 octobre 2012, le Bénéficiaire envoie la pièce A-3 à l'Entrepreneur indiquant 14 items à corriger. L'Entrepreneur n'y donnera pas de suite. Suivra alors la demande de réclamation, pièce A-4, complétée par le Bénéficiaire. Sur ce formulaire, il y inscrit à l'item *Date de réception du bâtiment/Date of acceptance of building* : 27/04/2012 (*travaux abandonner (sic)*) ;
- [20] Le Bénéficiaire explique cette inscription car les préposés chez Abrisat exigeaient l'inscription d'une date, alors qu'il disait ne pas avoir reçu le bâtiment, ni n'avoir procédé à une visite d'acceptation;

- [21] La note manuscrite *sous adresse de correspondance* n'est pas la sienne. On peut lire le texte suivant « *il n'a pas encore pris possession ? Je l'ai posté au 62, 8^e avenue*»;
- [22] Le Bénéficiaire était présent le 4 février 2013 lorsque monsieur Berthiaume a fait son inspection. Cette journée là, il y avait de la neige au sol, c'était impossible de voir le crépi et le coin de la maison arrière sans faire le tour de la maison. Monsieur Berthiaume lui disait que ce point n'était pas dénoncé;
- [23] C'était flagrant que le toit au-dessus du balcon avant n'était pas construit selon les plans et n'est pas assez long pour couvrir les marches. Il en avait discuté auparavant avec l'Entrepreneur.
- [24] Le Bénéficiaire a offert à monsieur Berthiaume de faire des ouvertures autour des prises électriques comme il en avait fait une dans la cuisine : monsieur Berthiaume s'y est refusé. Il voulait montrer qu'aucun ruban de scellement n'avait été posé par l'électricien;
- [25] Au moment de cette inspection, monsieur Bouvier a expliqué que la pose du pare-vapeur n'exigeait aucun scellement à l'aide de ruban de scellement rouge puisque cela n'était pas nécessaire. Monsieur Bouchard était présent presque à tous les jours sur le chantier et affirme qu'aucun ruban de scellement n'est posé pour sceller le pare-vapeur dans toutes les cloisons externes de la maison;
- [26] Plusieurs des photographies dans la liasse, pièce B-5, prises par le Bénéficiaire le 8 janvier 2014, montrent le pare-vapeur qui se chevauche et aucun scellement;
- [27] Ce n'est que lorsqu'il a examiné la facture de l'Entrepreneur du 2 mai 2012 dans le cahier de pièces de l'Administrateur, pièce A-13, qu'il a constaté qu'un crédit de 500\$ était accordé pour «*installation de rampe et colonnes avant*». Ce crédit et les autres totalisant 6 000\$ n'ont pas été discutés. Cette facture ne lui a jamais été remise. Il n'a découvert ce document qu'au moment de l'examen du cahier de l'Administrateur. Il souligne ne pas avoir signé cette prétendue facture;
- [28] Copie de la fiche des déboursés du notaire en main et produite sous la cote B-1, le Bénéficiaire confirme avoir payé la somme totale de 246 664,71 \$, montant apparaissant à la soumission, pièce A-2;
- [29] Le Bénéficiaire n'a pas signé de document pour des extras pendant le chantier. Il reconnaît que l'ouverture pour donner accès sous le balcon avant est un extra verbal. Selon les plans initiaux, il ne manquait qu'une ouverture pour faire une chambre froide puisqu'il y est prévu des fondations sous ce balcon;
- [30] Pour ce qui est du garage, de la hauteur du plancher et des seuils de portes, le Bénéficiaire avait parlé à l'Entrepreneur par message texte et courriel avant de lui adresser la pièce A-3;

- [31] Le contre-interrogatoire du Bénéficiaire permettra de préciser plusieurs des aspects de son témoignage. Il a fourni les plans préparés par monsieur Richard Cyr à l'Entrepreneur et les discussions à propos de la chambre froide ont été initiées au tout début du projet. Cet extra ne concernait qu'une ouverture et sa porte car les plans d'ingénierie montraient un solage sous le balcon qui formerait les murs de la chambre froide. Il souhaitait que la porte soit faite en acier, comme une porte d'entrée de maison;
- [32] S'il n'habite pas encore les lieux, c'est qu'il n'a pas les moyens de meubler sa maison. Les économies et crédits prévus ne sont pas réalisés et il n'a pas été en mesure de finir en entier son projet. La maison dispose de l'eau potable, électricité, et chauffage;
- [33] Il n'a pas renvoyé les hommes de l'Entrepreneur venus poser les rampes et balustrades au balcon avant, en juin. Ces hommes lui ont montré que la rampe qui se trouve maintenant entreposée dans le garage n'a pas les dimensions adéquates. Des modifications doivent y être apportées pour être posée. Il n'a jamais accepté que le nombre de marches pour accéder au balcon avant soit modifié à cause de la chambre froide. Les plans, pièce A-12, montrent le même nombre de marches que construit;
- [34] Pendant le chantier, il s'est laissé convaincre que le ruban scellant du pare-vapeur des murs externes n'était pas nécessaire par monsieur Bouvier. Ce n'est qu'au moment de la construction de la maison voisine à la sienne qu'il a su que cela était nécessaire et une règle de l'art;
- [35] Le contrat donné à l'Entrepreneur est de type «clé en main» : tous les travaux devaient être faits par l'Entrepreneur. La pose de recouvrement des planchers qu'il a faite a été créditée. Il ne sait pas comment cela a été calculé et sur quel poste;
- [36] Lorsqu'il a fait la domotique, le câblage du téléphone, du filage pour rejoindre des haut-parleurs, les télévisions et le cinéma maison il a scellé les endroits du pare-vapeur perforés;
- [37] Il souhaitait une porte d'accès à la chambre froide en acier pour isoler le froid de la salle de douche où se trouve cet accès. Il croyait que cette porte serait plus large que celle installée;
- [38] Le secteur est dans l'eau, dans une zone inondable et toute nouvelle construction est requise d'avoir des fondations et solage hydrofuge;
- [39] L'Entrepreneur a choisi de construire les fondations hydrofuges nécessaires dans le secteur malgré qu'il a proposé des noms d'entrepreneur spécialisé. Les plans d'ingénieur utilisés ont été commandés par l'Entrepreneur. Ces plans, pièce B-3, s'intitule «*fondation de maison sujette aux inondations*»;

- [40] Selon monsieur Bouchard, les photographies 75 à 80 du rapport de l'expert Bossus, pièce B-2, montrent le décollement du crépi et ce qu'on y voit est similaire à la situation au temps de la visite de monsieur Berthiaume :
- [41] Les matériaux pour construire le balcon arrière de 16'x23' devaient être fournis par l'entrepreneur et il souhaite toujours le construire de cette dimension. Il devait construire ce balcon arrière;
- [42] Il a fait les travaux pour tenter de corriger l'infiltration d'eau à la chambre froide avec le produit remis par monsieur Bouvier. Il s'est fait expliquer de creuser par l'extérieur, d'appliquer le produit et que cela devait régler le problème, ce qui n'est pas le cas;
- [43] L'expert en construction de bâtiments, **monsieur Stéphane Bossus**, à l'aide de son rapport du 17 juin 2014, pièce B-2 m'expliquera que plusieurs aspects de cette construction résidentielle neuve sont construits différemment des plans, pièce A-12, et à l'encontre des règles de l'art;
- [44] Voici, selon lui, en résumé les carences trouvées :
- [a] La porte d'accès à la chambre froide n'est pas de nature à résister à l'humidité;
 - [b] Le plancher du garage n'est pas suffisamment élevé lorsque comparé au niveau de l'assiette de la rue, ce qui amène l'eau vers le garage;
 - [c] Le seuil des portes du garage se situe à 3,5 pouces plus élevé que le rebord de la rue, au bout de l'entrée. La pente de l'entrée du garage est insuffisante pour libérer les eaux de surface;
 - [d] Le terrain au pourtour de la maison est aménagé en contrepente négative i.e. qui apporte les eaux de surface vers la maison;
 - [e] La toiture avant ne couvre pas les marches du perron et n'est pas construite conformément aux plans A-12. Ses colonnes reposent sur un morceau de contreplaqué qui est un matériau putrescible;
 - [f] Il y a absence de pare-vapeur dans le mur entre la maison et le garage;
 - [g] Il n'y a aucun ruban scellant sur les joints de chevauchement du pare-vapeur, au pourtour des ouvertures effectuées pour les équipements électriques et dans le garage;
 - [h] Le crépi de la fondation se disloque et fissuré à plusieurs endroits;

- [45] Selon cet expert, le terrain au pourtour du bâtiment est une partie intégrante du système de drainage des fondations. Sans un aménagement adéquat qui éloigne les eaux de surface du bâtiment, aucun système d'assèchement ne sera efficace;
- [46] La présence d'un «plywood ½» sous les colonnes du balcon avant est vraiment de mauvais goût et contraire au Code national du bâtiment 1995 qui prescrit à son article 9.23.2.3 qu'une protection contre l'humidité doit être prévue;
- [47] La facturation de l'expert Bossus totalisant 2 903,12\$ est produite sous la cote B-4;
- [48] Le contre-interrogatoire de l'expert mené par les représentants de l'Entrepreneur et de l'Administrateur confirmera son rapport et ses opinions. Il confirmera aussi que l'usage de pavé-uni plutôt que de bitume pour l'entrée du garage pourrait améliorer l'absorption des eaux de surface à un coût plus élevé;
- [49] La dénivellation entre le seuil du garage est de 3,5 pouces et n'est pas suffisante. Selon lui, une pente de 10-12 pouces est requise et est la règle de l'art. Il exprimera aussi qu'il est important que le toit du balcon avant protège les 6 marches du balcon pour des questions de sécurité;
- [50] Il admet que le Code national du bâtiment ne spécifie pas le scellement du pare-vapeur. Il s'agit de la règle de l'art et il réfère aux plans, pièce A-12 qui mentionne « *les coupe-vapeurs, la planche de gypse sur les murs et les plafonds seront scellés autour des cadres de portes et fenêtres ainsi qu'autour des conduits et des équipements qui les traversent*»;
- [51] Monsieur **Frédéric Bouvier** est le président de l'Entrepreneur et la personne qui a négocié le contrat ainsi que dirigé le chantier. Il admet que des ententes verbales sont intervenues avec le Bénéficiaire qui lui permettaient d'obtenir certains crédits au montant de base. Au fur et à mesure que le contrat avançait et selon l'implication du Bénéficiaire, il lui était accordé certains crédits. Il n'existe aucune comptabilité de ces ententes, tout s'est fait à l'amiable considérant que le père du Bénéficiaire est un ami de famille. Incidemment le père du Bénéficiaire habite la maison en arrière de celle en cause;
- [52] Les crédits discutés concernaient le cinéma-maison, la pose des planchers, des travaux d'électricité, de ventilation, de filages, l'aménagement de la chambre froide sous le balcon avant et la pose de placoplâtre. Ces crédits pouvaient valoir jusqu'à 20 000\$ selon l'implication du Bénéficiaire. Lui et le Bénéficiaire étaient conscients que le budget était serré considérant la construction d'un solage hydrofuge, les discussions des crédits, les travaux faits par le Bénéficiaire et le plafonnement du montant du prêt par l'institution financière du Bénéficiaire;
- [53] Il a effectivement perdu sa licence et le chantier a été arrêté pour un temps. Ce délai lui a servi à renouveler son cautionnement nécessaire à ses attestations

d'entrepreneur général sous la garantie réglementaire. Ce délai aurait pu servir au bénéficiaire et il lui en fait reproche, pour faire les travaux «sous crédit» ce qu'il n'a pas fait préférant prendre des vacances;

- [54] Lors de la construction du solage du garage, pour corriger une erreur, il en a augmenté la hauteur de 8 pouces par la suite de la première coulée de ciment. Il a aussi haussé le solage sous le balcon de 2 pouces afin de donner 8 pieds libres dans la chambre froide. La porte de la chambre froide est de bois et double. Il ne se souvient pas pourquoi avoir choisi cette technique de fermeture par deux (2) portes plutôt qu'une seule. Il ne se souvient pas d'avoir discuté d'une porte en acier;
- [55] Il sait que les ouvertures faites pour traverser le coupe-valeur doivent être scellées mais conteste l'obligation de sceller les chevauchements entre les lisières posées puisqu'il ne s'agit pas d'une construction novo-climat;
- [56] Il refuse de reconnaître qu'il n'y a pas de coupe-vapeur dans le mur mitoyen du garage malgré qu'une ouverture faite le matin de ma visite a permis de constater cette absence. L'Entrepreneur qui n'était pas présent à l'heure convenue, insiste pour dire qu'il y a un coupe-vapeur. Il dit le crépi bien posé, le balcon avant conforme à l'entente intervenue avec le Bénéficiaire, la pose de la main courante refusée, le balcon arrière crédité, le nivelage du terrain non inclus et l'infiltration à la chambre froide facile à corriger;
- [57] Lorsque questionné au sujet de la facture A-13, il dit ne pas se souvenir comment le Bénéficiaire en a reçu copie, peut-être par courriel. Il dira que la date de ce document n'indique pas la date de remise de cette facture au Bénéficiaire;
- [58] Il confirme avoir convenu de l'augmentation de superficie du balcon arrière pour palier à des questions de délai, pièce A-8;
- [59] Je souligne ici que l'entrepreneur est apparu comme un homme de type brouillon, sans cadre professionnel et donnant des réponses qui lui sont favorables malgré la preuve. Il explique pour couvrir des erreurs et là où il n'a pas d'explication il nie qu'il y ait une erreur ajoutant candidement que BNF Construction Inc n'a plus d'actif, ni de licence de la Régie, que ses numéros de taxes lui ont été retirés et que la compagnie n'a plus d'activité. Il confirme qu'aucun des points reconnus à la décision sous examen n'a été réparé;
- [60] Monsieur **Richard Berthiaume** explique que lors de sa visite des lieux, les parties sont présentes. Il n'y a pas d'acceptation du bâtiment résidentiel neuf tel que prévu à l'article 17 du Règlement au dossier (formulaire Étape 5). En l'absence de cette inspection de l'Entrepreneur en compagnie du Bénéficiaire pour vérifier les lieux, il fait état d'une entente convenue lors de cette journée à l'effet que la maison est en état de servir à cette date;

- [61] La mention sur la pièce A-4, écrite au crayon de plomb au formulaire de réclamation original dans son dossier « *il n'a pas encore pris possession ? Je l'ai posté au 62, 8^e avenue* » est probablement inscrite par une personne du bureau des plaintes de l'Administrateur. Pour sa part, il a analysé les plaintes en fonction des critères de la réparation des vices et malfaçons existants et non apparents du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement puisque lors de son inspection, on se trouve dans la première année de l'application du plan de garantie;
- [62] Sa décision concernant le toit au-dessus du balcon avant, point 5, ses colonnes et la rambarde, point 11, est en fonction de l'absence d'un dommage et de l'octroi d'un crédit apparaissant à la pièce A-13. Selon lui, il est ici question d'esthétisme du bâtiment. Par contre et effectivement, les assises des colonnes doivent être réparées puisque posées sur un matériau putrescible. Il admet aussi que la construction du balcon avant et de son toit n'est pas conforme aux plans;
- [63] Lors de son inspection du 14 février 2013, le crépi n'était pas dans l'état trouvé le matin de ma visite des lieux. Le coin arrière brisé ne lui a pas été montré. Si cela avait été vu, il aurait reconnu ce point. Monsieur Berthiaume ajoutera qu'au moment de ses inspections, il s'attend à ce que le Bénéficiaire lui montre les problèmes en relation des plaintes formulées. Il confirme ne pas avoir fait le tour de la maison pour vérifier cette plainte puisque non invité à le faire;
- [64] Les photos produites par le bénéficiaire montrent un chevauchement suffisant du pare-vapeur, il n'y a pas de scellement à y faire. Aux endroits percés, le pare-vapeur doit effectivement être scellé (point 8). Grâce à l'ouverture effectuée dans le mur mitoyen du garage le matin de ma visite des lieux, il a constaté l'absence de pare-vapeur qui, comme montré aux plans, doit être présent (point 9);
- [65] En présence de deux versions contradictoires, il a refusé la réclamation pour le balcon arrière (point 12) puisqu'il s'agit d'une mésentente contractuelle. Il a pris cette décision après avoir examiné la facture A-13 qu'il a reçue après sa visite d'inspection, par courriel du 19 février 2013. Il n'a pas vérifié auprès du bénéficiaire s'il avait reçu ce document, ni enquêté sur les crédits qui y sont inscrits;
- [66] La porte d'accès double à la chambre froide est adéquate (point 13). Cette ouverture n'a pas à être nécessairement de 30 pouces libres ou plus. L'ouverture de 26,5 pouces libre est tout à fait suffisante pour se servir de l'espace sous le balcon comme endroit servant à préserver et conserver des aliments;
- [67] Il a refusé la plainte relative aux pentes du terrain car exclu du plan de garantie en vertu du paragraphe 9 de l'article 12 du Règlement. Il mentionne que la pente de 3, 5 pouces entre le plancher du garage et l'assiette de la rue est suffisante;

- [68] Il est d'usage et selon les règles de l'art qu'un Entrepreneur considère la topographie du voisinage, les niveaux des rues et le fait d'être en zone humide pour déterminer la hauteur d'un solage et les niveaux d'un plancher de garage. La règle est qu'un solage soit placé de manière à ce que les pentes du sol permettent à l'eau de surface de ne pas être emprisonnée au pourtour de la maison;
- [69] Le dégagement usuel de 6 à 8 pouces inscrit sur les plans indique la hauteur du revêtement de la maison au sol fini. Le remblayage du solage doit permettre la pose d'une couche de terre de surface (top soil) de 3 pouces et recevoir ensuite la pelouse tout en donnant une pente qui permettra l'éloignement des eaux de la maison;

ANALYSE

- [70] J'ai déjà exprimé que l'inspection que doit faire l'Administrateur en vertu du Règlement demande un travail de contrôle, de vérification, de fouille et d'enquête. Je suis surpris que l'inspecteur-conciliateur n'ait pas fait le tour de la maison pour vérifier l'état du crépi alors qu'une dénonciation est faite (pièce A-3) sur ce point. De même, alors qu'il a une annotation sur le formulaire qui mentionne que le Bénéficiaire n'a pas pris possession des lieux, le conciliateur choisit la date du 27 avril comme date de réception sans poser de question sur le sujet. Il mentionne que ce choix a été fait sans autre explication. Pourtant cette date est essentielle à déterminer de la couverture applicable en l'espèce. Le texte de l'article 19.1 du Règlement fait de cette étape d'inspection entre l'entrepreneur et le Bénéficiaire un moment charnière de la mise en œuvre de la garantie. Voici cet article :

" 19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur."

[71] Je remarque aussi que la visite a lieu le 14 février 2013 et la décision est du 3 septembre 2013. Pourquoi ne pas être retourné sur les lieux pour vérifier de l'évolution des plaintes? Pourquoi ne pas avoir permis au Bénéficiaire de faire le tour des lieux avec le formulaire que doit fournir l'Entrepreneur à cet effet pour l'acceptation des travaux? Cela aurait permis cette mise au point requise par le Règlement nécessaire à une mise en œuvre de la garantie qui, comme la jurisprudence soumise par l'Administrateur l'a souvent mentionné est d'ordre public.

“ Art. 17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée. ”

[72] Lorsque l'Administrateur fait état et plaide le caractère d'ordre public du plan de garantie, il doit s'assurer que sa mise en œuvre est conforme à l'esprit du Règlement. Le Règlement a été adopté par le législateur afin de protéger les consommateurs d'entrepreneurs inefficaces et qui ne répondent pas aux standards d'une exécution de travaux professionnels d'un constructeur compétent. L'Administrateur doit s'assurer que le Bénéficiaire du plan de garantie donne un consentement éclairé sur une date charnière de la mise en œuvre de la garantie ce qui est absent dans le cas sous examen;

[73] Aussi, monsieur Berthiaume n'a pas vérifié de l'exactitude de la facture qu'il reçoit par courriel le 19 février 2013, pièce A-13, alors qu'il en tire des conclusions défavorables au Bénéficiaire. S'il avait vérifié avec le Bénéficiaire, il aurait appris qu'il n'a pas reçu cette facture, que les montants inscrits sont inexacts et qu'il conteste son contenu;

[74] Le montant de 246 664,71\$ apparaissant à la soumission, pièce A-2 qui détaille le contrat de construction de cette maison neuve, la fiche de déboursés du notaire, pièce B-1, et le témoignage du Bénéficiaire me convainc que le montant total de la facture A-13 n'est pas réel. Effectivement, si j'ajoute le montant des crédits accordés de 6 000 \$ plus les taxes, le montant global du contrat de construction

totalise 266 088,944. De plus, les Parties en instance ont reconnu la soumission, pièce A-3, comme le contrat détaillant les travaux et leur coût. À la face même de ces documents, il y a contradiction. Il fallait alors examiner les plaintes après enquête et non accepter une version, celle de l'Entrepreneur, sans autre vérification;

[75] Contrairement à ce que plaide l'Administrateur, il me faut aussi décider de la date de mise en œuvre de la garantie. Il s'agit d'une prémisse essentielle à la détermination de l'application de la garantie réglementaire. La mention inscrite par le bénéficiaire sur le formulaire A-4 est confirmée par l'annotation qui y est apposée par un préposé du bureau de l'Administrateur. Monsieur Bouchard a toujours exprimé ne pas avoir pris possession et il n'habitait pas les lieux lors de la visite de l'inspecteur en février 2013. Seul le représentant de l'Entrepreneur mentionne qu'au moment de cette date d'inspection, la maison était habitable;

[76] Suivants les diverses décisions plaidées par l'Administrateur¹, je retiens ce qui suit comme faits pertinents mis en preuve:

- il n'y a pas refus de signer le formulaire de réception, ni de formulaire de réception;
- Il n'y a aucune preuve à l'effet que le Bénéficiaire habite les lieux, ou y a emménagé;
- Il n'y a eu aucune inspection conjointe de l'entrepreneur et le Bénéficiaire;
- Il n'y a aucun contrat notarié faisant état d'une date de prise de possession;

¹ Onglet 39 : Gérald Sévigny et Linda Lavoie c. 9014-8792 Québec inc. & al et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ, # 202252, arbitre Marcel Chartier, avocat 11 mai 2004

Onglet 40 : Louise Bourret et Dominique Chédeville et Les Constructions Robin inc. et La Garantie Qualité Habitation, # 24697, arbitre Claude Dupuis, ing., 9 décembre 2005.

Onglet 41 : Luc Fortin et Administrateur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, garantie qualité habitation et Bétaflex inc., Me Bernard Lefebvre, arbitre, 13 décembre 2003.

Onglet 42 : Réal Gagnon et Diane Martin et Administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, garantie qualité habitation et Les Constructions VOG, Me Bernard Lefebvre, arbitre, 28 janvier 2002.

Onglet 43 : Nathalie Coulombe et Éric Gervais c. Data Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., # 46054, Alcide Fournier, arbitre, 17 octobre 2005.

Onglet 44 : Steeve Spénard et Les Habitations Yves Côté et fils inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., no dossier Garantie : 12-007FL, no dossier CCAC : S12-010501-NP, Guy Pelletier, arbitre, 10 mai 2012.

Onglet 45 : Carl Tremblay et Nathalie Tremblay et Construction J.M. Enr. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., dossier 040528001, Me Léonce-E. Roy, avocat, 1^{er} octobre 2004.

Onglet 46 : Michel Gariépy c. Construction J. Thériault inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., dossier no : 050407001, Me Marcel Chartier, arbitre, 19 mai 2005.

- [77] La preuve est à l'effet que les travaux du Bénéficiaire ont été faits dans la période du projet de construction de l'Entrepreneur. Lorsque les hommes de l'Entrepreneur viennent poser la main courante du balcon avant conformément aux indications des plans de construction, peut-on dire que la maison est terminée? Je n'ai pas de preuve concluante à l'effet que le Bénéficiaire habitait alors sa maison;
- [78] À ceci, j'ajoute que l'absence de pare-vapeur scellé dans le mur entre le garage et la maison est qualifiée de danger par l'expert Bossus :

« 5.7 Pare vapeur

62. Suite à l'ouverture un trou exploratoire effectué dans le mur arrière de la cuisine nous constatons que les bandes de pare vapeur ne sont pas scellées, ce qui déroge fondamentalement des règles de l'art.
(Référence Annexe 1, photos 59 et 60)

Nous avons retiré le couvercle protégeant le moteur du système de chauffage et constatons les faits suivants :
(Référence Annexe 1, phot 65)

63. Il y a absence de pare vapeur sur l'isolant mural délimitant l'aire de la maison de celle du garage.
(Référence Annexe 1, photos 66, 67 et 68)

64. Cela déroge fondamentalement des règles de l'art.

65. De plus, du fait qu'il s'agit d'un garage, le pare vapeur lorsque scellé permet de contenir les gaz d'échappement des véhicules.

66. Nous vous recommandons donc de ne plus stationner des automobiles dans le garage jusqu'à ce que le pare vapeur ait été posé et scellé.

67. De plus, nous constatons que les bandes de pare vapeur n'ont pas été scellées non plus dans les cavités murales et plafonnières du garage double de l'immeuble.
(Référence Annexe 1, photos 61, 62, 63 et 64) »

- [79] Cette preuve d'un danger pour la santé n'est pas contredite. Ces faits m'amènent à conclure que le bâtiment, le garage double annexé à l'aire habitable en faisant partie, n'est pas prêt pour l'usage auquel on le destinait;
- [80] Peut-il être occupé sans être terminé? Oui, si le Bénéficiaire a entrepris des travaux qui me convainquent qu'il a effectivement accepté son bâtiment ce qui n'est pas le cas, et voici pourquoi : En plus de toujours exprimer ne pas avoir accepté son bâtiment, le Bénéficiaire mentionne qu'il ne l'a pas habité, qu'il dort chez son père dans la maison voisine et que le branchement Internet sert à

l'alarme et pour ses courriels seulement. Lors de ma visite des lieux, la maison m'apparaît confortable mais il n'y a pas de marque d'usage dans la douche, la cuisine, le garage ne sert pas au stationnement de véhicule, la salle de cinéma est vide, il n'y a que très peu de meubles meublants :

- [81] Les travaux effectués par le Bénéficiaire ont été faits pendant le chantier de construction et avant la visite d'inspection du conciliateur Berthiaume. Alors que l'entente initiale prévoit que ces travaux lui apporteraient un crédit, une économie qui, lors du dernier versement libératoire par le notaire, lui permettrait de finir le cinéma-maison et acheter des meubles, il ne reçoit rien de l'Entrepreneur;
- [82] Incidemment, c'est l'Entrepreneur qui confirme au Bénéficiaire qu'une partie des travaux qu'il fera pourront être crédités. À la pièce A-8 on y trouve le courriel du 12 août 2011 de l'Entrepreneur au Bénéficiaire qui mentionne «... *tu auras toujours la possibilité de couper dans certaine (sic) de tes demandes et/ou piger dans ton surplus.*», et le courriel de la veille qui mentionne «...*de plus je suis ouvert a (sic) ce que tu face (sic) certain (sic) travaux... Pour les travaux que tu veux effectuer, c'est très difficile a (sic) calculer, mais soit assurer (sic) que tu sera (sic) créditer (sic) pour tout ce que tu fera (sic).*»;
- [83] J'en conclus que le contrat de construction de la maison neuve n'est pas terminé. La facture «finale», pièce A-13, n'a pas été reçue ou signée par le Bénéficiaire, il n'en a pris connaissance que dans le cahier de pièces de l'Administrateur après sa demande d'arbitrage.² Il n'y a pas de réception au sens de l'article 17 du Règlement;
- [84] J'ajoute que la facture A-13 indique des crédits qui à mon sens n'ont pas à être pris en considération pour ma décision, cette facture m'apparaissant être un document fabriqué pour couvrir des travaux à compléter;
- [85] Les circonstances particulières entourant ce contrat pour la construction d'un bâtiment résidentiel m'incitent à faire appel à l'équité comme il m'est permis de le faire en vertu de l'article 116 du Règlement. Ainsi, j'utiliserai la décision de monsieur Berthiaume et la description des travaux non terminés et décrits à son rapport comme rapport de visite des lieux en vertu de l'article 17 du Règlement et conclurai qu'il s'agit de travaux à parachever au sens du paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement;

² Onglet 28 : Mme Zainab Iton et Aboubakr Joël Lauzière c. 9096-2556 Québec inc. Nader Construction et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., plan de garantie no : 033585, dossier : 050214001, Alcide Fournier, arbitre, 3 mai 2005.

Onglet 29 : Giulio Scavella et Toni T. Tanner et Groupe Platinum Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., contrat # GB -060A(01-06), no dossier : 030409001, Me Marcel Chartier, arbitre, 26 mai 2013.

- [86] Les plans A-12 et la soumission, pièce A-2 déterminent le contenu du contrat de construction sujet de la garantie;
- [87] Après mon analyse de la preuve, je choisirai en partie, les propositions de l'expert Bossus et accueillerai la demande d'arbitrage du Bénéficiaire pour la plupart des points dans leur intégralité.
- [88] Ainsi, la correction du balcon avant devra être parachevée pour faire en sorte que :
- La toiture recouvre entièrement le balcon avant et son escalier;
 - La base des colonnes devra être protégée des intempéries à l'aide d'un matériau imperméable et ces colonnes devront être recouvertes d'aluminium;
 - Les rambardes posées
 - La première marche soit de même hauteur que les autres;
- [89] Le coin arrière gauche du solage devra être parachevé et le crépi réparé aux endroits fissurés, décollés ou manquants;
- [90] Un pare-vapeur scellé devra être posé dans le mur mitoyen garage-maison;
- [91] Le pare-vapeur dans le garage devra être scellé de manière que les gaz pouvant se trouver dans le garage ne puissent migrer dans la maison;
- [92] Le pare-vapeur dans les murs externes devra être scellé autour des conduits et des équipements qui le traversent :
- [93] Le balcon arrière d'une dimension de 16 x16 devra être construit, la dimension de 23X23 étant rejetée car sujet d'une entente d'indemnité pour retard et le crédit à la facture A-13 n'ayant pas de valeur compensatoire comme ci-avant expliqué;
- [94] L'aménagement de la chambre froide et sa porte sont hors du contrat de construction et exclus de la garantie. Les droits du Bénéficiaire étant réservés advenant qu'il choisit de se porter devant les tribunaux de droits civils;
- [95] De manière à ce que ma décision ne porte pas à confusion, je précise que la réparation des fissures laissant passer l'eau dans la chambre froide est maintenue malgré que cette chambre froide ne soit pas au contrat de construction, Pièces A-2 et A-12. Le fait que les équipements de plomberie de l'entrée d'eau de la maison se trouvent dans la chambre froide implique que l'endroit soit exempt d'infiltration et est une partie du bâtiment au sens de la définition du Règlement;

" 1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

...

«bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;"

- [96] L'aménagement du terrain aux abords du bâtiment est une partie intégrante du système de drainage dont fait partie le drain français et spécifiquement prévu à la définition de «bâtiment», j'ordonnerai d'y faire des travaux correctifs;
- [97] L'erreur de la hauteur du solage du garage cause un apport des eaux de surface environnantes vers le garage et leur stagnation devant la maison. Cela affecte gravement l'usage du garage et l'entrée avant de la maison. L'eau est dirigée au pourtour de la galerie avant et s'infiltré dans la chambre froide : la stagnation des eaux de surface dans l'entrée du garage et aux abords de la galerie avant devra être corrigée;
- [98] L'analyse des décisions de la liste de jurisprudences en annexe ont été prises en considération et explique en grande partie le délai requis pour rendre ma décision;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE EN PARTIE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire les travaux de parachèvement et correctifs suivants :

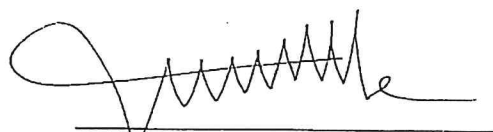
- Au balcon avant, de manière à ce que :
 1. Sa toiture le recouvre entièrement ainsi que son escalier, POINT 5;
 2. La base des colonnes devra être protégée des intempéries à l'aide d'un matériau imperméable et ces colonnes recouvertes d'aluminium, POINT 11;

3. Les rampes et garde-corps soient posés, POINT 11;
 4. La première marche de l'escalier soit de même hauteur que les autres, POINT 5;
- Le coin arrière gauche du solage devra être parachevé et le crépi remplacé aux endroits fissurés, décollés ou manquants, POINT 6;
 - Un pare-vapeur scellé devra être posé dans le mur mitoyen garage-maison, POINT 9;
 - Le pare-vapeur dans le garage devra être scellé de façon que les gaz ne puissent migrer dans la maison, POINT 8 ET 9;
 - Le pare-vapeur dans les murs externes devra être scellé autour des conduits et des équipements qui le traversent, POINT 8 :
 - Le balcon arrière d'une dimension de 16 x16 devra être construit, POINT 12;
 - Les fissures dans le solage sous le balcon avant devront être colmatées tel que déterminé dans la décision sous examen, POINT 1;
 - Corriger l'aménagement des pentes au pourtour de la maison, de l'entrée du garage et de l'entrée avant de la maison afin qu'aucune stagnation des eaux de surface n'existe et de manière à éloigner ces eaux du pourtour de la maison, POINTS 14 ET 15;

REJETTE la demande d'arbitrage en ce qui concerne la porte de la chambre froide, POINT 13;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser les frais de l'expert Bossus au Bénéficiaire d'un montant de 2 903,12\$ puisque raisonnables;

Les frais de l'arbitrage devant être assumés par l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre

2013-15-010

PAGE : 18

Me Isabelle Bourcier
Procureure du bénéficiaire

M. Frédéric Bouvier
Pour l'Entrepreneur

Me Julie Parenteau
Procureure de l'administrateur

Date(s) d'audience : 19 septembre et 17 novembre 2014

Date(s) de délibéré : 17 novembre 2014

LISTE DE JURISPRUDENCES ANALYSÉES

A) Règlement est d'ordre public

- 1 Roll c. Groupe maltais (97) inc. Soreconi, 6 juin 2006, Michel A. Jeannot, arbitre;
- 2 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes, C.A. Montréal, no 500-09-013349-030, 15 décembre 2004, jj. Rousseau-Houle, Morin, Rayle;
- 3 SDC Les jardins du parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. GAMM, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis;

B) Cautionnement limité par les dispositions du Règlement

- 4 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes, C.A. Montréal, no 500-09-013349-030, 15 décembre 2004, jj. Rousseau-Houle, Morin, Rayle;
- 5 SDC Les jardins du parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. GAMM, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis;

C) Fardeau de preuve

- 6 Picard c. Berthiaume constructif inc. CCAC, 30 août 2006 Jean Royer, arbitre;
- 7 Roll c. Groupe maltais (97) inc. Soreconi, 6 juin 2006, Michel A. Jeannot, arbitre;
- 8 Les entreprises Chapam ltée c. SDC condo « SO » phase 2, CCAC, 10 décembre 2010, Roland Yves Gagné, arbitre;

D) Mécontentement contractuelle

- 9 Joubert et al et Immeubles Beaumont inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 12 décembre 2005, Alcide Fournier, arbitre;

- 10 Brunelle et al et Groupe construction Royale inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., CCAC, 22 octobre 2008, Pierre Boulanger, arbitre;
- 11 Badaro et La Maison Bond inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., GAMM, 17 avril 2008, Claude Dupuis, arbitre;
- 12 Les constructions Serge Carrière inc. et Legault et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. GAMM, 17 avril 2008, Claude Dupuis, arbitre;
- 13 Ste-Marie et al et Les construction Riviera inc., GAMM, 30 août 2006, Jean Royer, arbitre;
- 14 Lapalme c. 9139-8354 Québec inc., GAMM 7 octobre 2009, Claude Dupuis, arbitre;
- 15 Bourret et al et Les constructions Robia inc. et La Garantie Qualité Habitation, GAMM, 9 décembre 2005, Claude Dupuis, arbitre;
- 16 Guerrier c. Les Habitations Innovatel (2007) inc., CCAC 10 novembre 2010, Guy Pelletier, arbitre;
- 17 Rybak c. Les constructions et rénovation Richard Brière, SORECONI, 12 mai 2009, Marcel Chartier, arbitre;

E) La malfaçon (définition)

- 18 Polat c. Constructions D'Astous Ltée, SORECONI, 27 juin 2014, Lydia Milazzo, arbitre;
- 19 Olivier F. Kott et Claudine Roy, La construction au Québec : perspective juridique, W & L, 1998, p. 453;

F) Le choix de la méthode corrective appartient à l'entrepreneur

- 20 Rae et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Réal Landry inc., GAMM 10 juin 2008, Johanne Despatis, arbitre;
- 21 Gauthier et al et Frank-Fort Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 5 avril 2013, Jean-Philippe Ewart, arbitre;

- 22 Damas et al et construction André Taillon inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. CCAC, 28 novembre 2007, Jeffrey Edwards, arbitre;
- 23 Gagnon et Les Maisons Zibeline inc. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., GAMM, 27 novembre 2006, Claude Dupuis, arbitre;
- 24 Brisson et al, et 9141-1074 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., CCAC, 3 novembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre;
- 25 Syndicat de copropriété Le Bourg de la Rive et Bourg de la rive inc. et La Garantie Qualité Habitation, GAMM 19 décembre 2008, Jeffrey Edwards, arbitre;
- 26 Hamel et al et François Lavallée/Le pros du Marteau enr. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. SORECONI, 15 octobre 2007, Michel A. Jeannot, arbitre;
- 27 Beaufort et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Stéphane Belhumeur inc. GAMM, 9 septembre 2009, Sylvain Lavoie, arbitre;

G) Absence de juridiction de l'arbitre sur les ententes conclues entre le bénéficiaire et l'entrepreneur

- 28 Iton et al, et 9096-2556 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 3 mai 2005, Alcide Fournier, arbitre;
- 29 Scavella et al et Groupe Platinum construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 3 mai 2005, Alcide Fournier, arbitre;

H) Absence de juridiction de l'arbitre concernant des points n'ayant pas été dénoncés, n'ayant pas faits l'objet de décision et/ou n'apparaissent pas à la demande d'arbitrage

- 30 Ouellette et al et Habitations G. Théberge inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., CCAC, 16 avril 2009, Jean-Philippe Ewart, arbitre;
- 31 Fiore et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., GAMM, 18 février 2005, Johanne Despatis, arbitre;

- 32 Syndicat de copropriété 324 à 334 Wurtele et les constructions cholette et Papineau ltée et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 4 mai 2007, Michel A. Jeannot, arbitre;
- 33 Rochard et La Maison Bond inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 28 février 2006, Alcide fournier, arbitre;
- 34 Trudel et al et construction E.D.Y. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 17 avril 2002, Nil Morriseau, arbitre;
- 35 Scavella et al et Groupe Platinum construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 22 avril 2002, Jacques E. Ouelle, arbitre;
- 36 Kleiner et al c.9054-7183 Québec inc. et La Garantie Qualité Habitation, SORECONI, 22 avril 2002, Jacques E. Ouellet, arbitre;
- 37 Dubois et al et Les Habitations André Lemaire et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., GAMM, 20 septembre 2007, Claude Dupuis, arbitre;

I) Frais d'expertise (adjudication)

- 38 Gaudet et al et Le Groupe JSMD inc. et La Garantie Abrisat inc., CCAC, 27 mai 2014, Yves Roland Gagné, arbitre

J) Date de réception du bâtiment

a) Date où le bâtiment est en état de servir à l'usage auquel on le destine

- 39 *Sévigny et Lavoie et 9014-8792 Québec inc. et als et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Soreconi, 11 mai 2004, Me Marcel Chartier, arbitre ;
- 40 *Bourret c. Les Constructions Robin inc. et La Garantie Qualité Habitation*, GAMM, 9 décembre 2005, Claude Dupuis, arbitre ;
- 41 *Fortin et Administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Garantie Qualité Habitation et Bétaplex inc.*, GAMM, 13 décembre 2003, Me Bernard Lefebvre, arbitre ;

b) Date de prise de possession

- 42 *Gagnon et Martin et Administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Garantie Qualité Habitation et Les Constructions VOG, GAMM, 28 janvier 2002, Me Bernard Lefebvre, arbitre ;*
- 43 *Coulombe et Data construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Soreconi, 17 octobre 2005, Me Alcide Fournier, arbitre ;*
- 44 *Spénard et Les habitations Yves Côté et fils inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, CCAC, 10 mai 2012, Guy Pelletier, arbitre ;*

c) Date la plus tardive : date de la réception de la réclamation par l'Administrateur

- 45 *Tremblay et Tremblay et Construction J.M. enr. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Soreconi, 1er octobre 2004, Léonce-E. Roy, arbitre ;*

d) Date d'occupation étendue jusqu'à six (6) mois

- 46 *Gariépy et Construction J. Thériault inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Soreconi, 19 mai 2005, Me Marcel Chartier, arbitre ;*

K) Risques d'infiltration d'eau et système de drainage des eaux de surface du terrain

- 47 *SDC 9401-9415, rue Jean-Pierre Ronfard et Construction Frank Catania et associés inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Soreconi, 11 décembre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre ;*
- 48 *Plaisir et Juna et Place cité d'or inc. et La Garantie Habitation du Québec inc., GAMM, 7 juillet 2010, Me Jean Morissette, arbitre ;*
- 49 *SDC du 7435, Lautrec, Brossard et Les Habitations Signature Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI, 30 août 2007, Me Alcide Fournier, arbitre ;*
- 50 *SDC 480-490 de Bagot et Constructions Cholette, Foley, Lapointe inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, CCAC, 6 mai 2013, Me Tibor Holländer, arbitre ;*
- 51 *Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc., CCAC, 28 avril 2010, Me France Desjardins, arbitre ;*
- 52 *Giroux et Les Habitations Promax inc. et La Garantie des maîtres bâtisseurs inc., SORECONI, 19 novembre 2008, Guy Pelletier, arbitre ;*