

ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

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

ET : MME JOSETTE TCHEUMALEU
M. BENOIT JACQUIN
(ci-après « les Bénéficiaires »)

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

N° dossier GCR : 108344-266

N° dossier GAJD : 20171101

N° dossier de l'arb. : GAJD-002

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme, ing., LL.M.

Pour l'Entrepreneur : M^{me} Lyzian Bertrand, Vice-présidente
M. Yan Popik, Directeur

Pour le Bénéficiaire : M^{me} Josette Tcheumaleu (absente),
M. Benoit Jacquin
Bénéficiaires

Pour l'Administrateur : M^e Pierre-Marc Boyer (procureur)
M. Jocelyn Dubuc (inspecteur, conciliateur)

Date de l'audition : 27 février 2017

Lieu de l'audition : Maison modèle, 630 Anne-Hébert, Terrebonne

Date de la décision arbitrale : 31 Mars 2017

HISTORIQUE / CHRONOLOGIE DU DOSSIER

- 08/09/'15 Signature du "*Contrat préliminaire*" entre B. Jacquin / J. Tcheumaleu & Maison Clé D'Or inc.
- 08/09/'15 Signature du "*Contrat de Garantie GCR*" entre B. Jacquin / J. Tcheumaleu & Maison Clé D'Or inc.
- 18/12/'15 Émission du formulaire "*D'Inspection Pré-réception*" + inspection de la résidence
- 20/02/'16 Date convenue de la "*Fin des travaux*" → inscrite au formulaire "*d'Inspection pré-réception*"
- 07/03/'16 [1° Dossier]: Dénonciation par les Bénéficiaires de vices de construction à l'immeuble visé [Dossier Me Brossoit]
- 04/05/'16 [1° Dossier]: Visite de la résidence des Bénéficiaires par l'Administrateur (J. Dubuc, Conciliateur) [Dossier Me Brossoit]
- 16/05/'16 [1° Dossier]: Date d'émission de la **Décision 1** par l'Administrateur portant sur 26 points (GCR, J. Dubuc) [Dossier Me Brossoit]
- 01/06/'16 [2° Dossier]: À la demande des Bénéficiaires, l'Ent. Est venu faire des ajustements sur le niveau du terrain non fini près du garage (Relativement au Point N° 22 de l'Administrateur - CRÉPI SUR LE MUR DE CÔTÉ DU GARAGE).
- 24/08/'16 [1° Dossier]: Avis des Bénéficiaires @ l'Administrateur du non respect des dates et / ou de la qualité des correctifs convenus à la **Décision 1** de l'Administrateur (15 points) [Dossier Me Brossoit]
- 30/08/'16 [1° Dossier]: 2° Visite de la résidence des Bénéficiaires par l'Administrateur [Dossier Me Brossoit]
- 12/09/'16 [1° Dossier]: Date d'émission de la "**Décision 2**" par l'Administrateur (15 points). [Dossier Me Brossoit]
- 20/09/'16 [2° Dossier]: Dénonciation (1er envoi) des Bénéficiaires de "nouveaux" vices de construction (24 points au total)
- 26/09/'16 [2° Dossier]: Dénonciation (2ième envoi) des Bénéficiaires de "nouveaux" vices de construction → ajout 2 points à la liste du 20/09/2016.
- 11/10/'16 [2° Dossier]: Lettre Réponse de Maison D'Or (Ent.) aux Dénonciations [2° dossier] des Bénéficiaires (24 points).
- 03/11/'16 [2° Dossier]: Lettre GCR (Administrateur) à Maison D'Or (Ent.) - Réclamation + avis réception lettre de Dénonciation [2° dossier] des Bénéficiaires. Annonce de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur (J. Dubuc) le 22 novembre 2016.
- 22/11/'16 [2° Dossier]: Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (J. Dubuc) de l'Administrateur.
- 08/12/'16 [2° Dossier]: Date d'émission de la "**Décision 3**" par l'Administrateur (28 points).
- 12/12/'16 [1° Dossier]: Date de l'audience au mérite (arbitrage) re: "**Décision 1**" & "**Décision 2**" l'Administrateur (7 points contestés, 1 / 7 en faveur des Bénéficiaires). [Dossier Me Brossoit]
- 11/01/'17 [2° Dossier]: Demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires
- 11/01/'17 [2° Dossier]: Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires
- 11/01/'17 [2° Dossier]: Nomination de l'Arbitre (Claude Prud'Homme) par GAJD
- 23/01/'17 [2° Dossier]: Réception par l'Arbitre de la documentation principale des Bénéficiaires
- 01/02/'17 [2° Dossier]: Réception par l'Arbitre du Cahier des pièces de l'Administrateur GCR
- 13/02/'17 [2° Dossier]: Visite de la résidence des Bénéficiaires par l'Arbitre / présence de l'ingénieur / Expert de l'Ent. (Pts 12, 23 & 24)
- 15/02/'17 [2° Dossier]: Réception par l'Arbitre de la documentaiton principale de l'Entrepreneur
- 16/02/'17 [2° Dossier]: Réception par l'Arbitre de la documentaiton principale de l'Entrepreneur (suite et fin)
- 21/02/'17 [2° Dossier]: Appel conférence / préparatoire à l'arbitrage
- 27/02/'17 [2° Dossier]: Tenue du 2° arbitrage effectué à la maison modèle de l'Entrpreneur. (6 points traités, 3 / 6 ayant été réglés AVANT l'arbitrage).

VALEUR MAXIMALE DE LA RÉCLAMATION : < 15,000 \$

LE LITIGE / INTRODUCTION

- [1] La réception de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu le 18 décembre 2015 et l'immeuble en question est de type unifamilial isolé.
- [2] Le présent immeuble a fait l'objet d'une première réclamation (antérieure au présent dossier) où les *Bénéficiaires* ont contesté certains aspects des « *Décisions* 1 et 2 » émises par le même *Administrateur* (GCR) que dans le présent dossier.
- [3] Cette réclamation a été entendue en arbitrage le 12 décembre 2016 par l'*Arbitre* Me Pierre Brossoit pour le compte du Groupe d'Arbitrage à Juste Décision. La Sentence a été rendue le 6 janvier 2017 (Dossier GCR 1007 / GAJD 20161306).
- [4] Le 20 septembre 2016, les *Bénéficiaires* déposaient une « nouvelle » réclamation, réclamation qui a été amendée (ajouts de 2 nouveaux points) le 26 septembre 2016.
- [5] Suite à une nouvelle visite de l'inspecteur de l'*Administrateur* (22 novembre 2016), une « nouvelle » *Décision* de l'*Administrateur* a été émise le 8 décembre 2016.
- [6] Le litige consiste à la contestation uniquement par les *Bénéficiaires* d'une partie de cette « *Décision* de l'*Administrateur* », datée du 8 décembre 2016 (dossier GCR 108344-266) (la « *Décision* ») et qui portait initialement sur 28 points. Les *Bénéficiaires* font appel de six points auxquels l'*Administrateur* a tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*, soit les Points 12, 14, 17, 22, 23 et 24 (« **Point(s)** ») ;
 - Point n° 12 : Poteau composé au sous-sol / espace à combler
 - Point n° 14 : Habillage du cadrage de la porte d'entrée principale
 - Point n° 17 : Finition sur un coin arrière de la maison
 - Point n° 22 : Crépi sur le mur de côté du garage
 - Point n° 23 : Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher
 - Point n° 24 : Poteaux composés / continuité et assemblage
- [7] Lors de l'audience au mérite, les parties ont reconnu les qualifications et le titre d'expert, dans leurs domaines respectifs à l'ingénieur Peter Byrne (pour le compte de l'*Entrepreneur*) et à l'inspecteur conciliateur pour l'*Administrateur*, M. Jocelyn Dubuc.
- [8] Les parties, lors de l'audience au mérite, n'ont émis aucun motif de récusation de l'arbitre et ne se sont pas objectés à son immunité.

LES PIÈCES

[9] Les pièces produites par les *Bénéficiaires* sont les suivantes :

- B-1 : En Liasse, série de 9 documents transmis par courriel par les *Bénéficiaires* aux parties le 23 janvier 2017 ;
- i) Point 12.pdf
 - ii) Point 14.pdf
 - iii) Mi-29.pdf (Maçonnerie-info, # 29, du 25 janvier 2013)
 - iv) Point 17.pdf
 - v) Point 22.pdf
 - vi) Extrait guide schl P-94-95.pdf (En référence avec le Point 22)
 - vii) Point 24.pdf
 - viii) En liasse : Plan fourni a la ville.pdf
 - ix) En liasse : Plan signé par moi.pdf
- B-2 : En Liasse, Copies des pages 105 et 106 de la compagnie SIMPSON / StrongTie relatif à l'Installation générale des connecteurs (étriers) dans une construction à ossature de bois. Ce document a été transmis aux parties sur permission spéciale, le jour de l'audience au mérite, soit le 27 février 2017 ;
- B-3 : Rapport d'expertise structurale présenté par BEB-Experts (Ken R. Williot, ing), le 28 novembre 2016. Ce rapport aborde exclusivement le Point 12 - Poteau composé au sous-sol / espace à combler et le Point 24 - Poteaux composés / continuité et assemblage. Ce document a été transmis aux parties dans le même courriel référé en B-1, soit le 23 janvier 2017 ;

[10] Les pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

- E-1 : Curriculum vitae de l'ingénieur et Expert Peter Byrne, consultant notamment pour le fabricant de poutrelles et de poutres / colonnes composées « *Trusco* » (fournisseur de ces éléments dans la résidence des *Bénéficiaires*) ;
- E-2 : Rapport d'Expertise déposé par l'ingénieur Peter Byrne pour le compte de l'*Entrepreneur* et daté du 16 février 2017. Sont abordés dans ce rapport uniquement les Points structuraux suivants ;

Point n° 12 : Poteau composé au sous-sol / espace à combler
Point n° 23 : Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher
Point n° 24 : Poteaux composés / continuité et assemblage

[11] Les pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes (toutes tirées du « *Cahier des pièces de l'Administrateur* », document daté du 27 janvier 2017) :

- A-1 : Document contractuel : Contrat préliminaire signé par les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* le 6 septembre 2015 ;
- A-2 : Document contractuel : Contrat de garantie signé par les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* le 6 septembre 2015 ;
- A-3 : Document contractuel : Formulaire d'inspection pré-réception signé par les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* le 18 décembre 2015 ;

- A-4 : Dénonciation et réclamation : Chaîne de courriels entre les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* en date des 20 et 26 septembre 2016 et auxquels sont joints un « *Power Point* » de la dénonciation et un guide d'installation pour les planchers résidentiels ;
- A-5 : Dénonciation et réclamation : Chaîne de courriels entre l'*Entrepreneur*, les *Bénéficiaires* et l'*Administrateur* en date de 11 octobre et 3 novembre 2016 ;
- A-6 : Dénonciation et réclamation : Photos ;
- A-7 : Dénonciation et réclamation : L'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de Maison Clé d'Or en date du 25 janvier 2016 ;
- A-8 : Décision : En liasse, la *Décision* de l'*Administrateur* datée du 8 décembre 2016 et l'accusé réception de Poste Canada des *Bénéficiaires* daté du 22 décembre 2016 ;
- A-9 : Décision : En liasse, la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 16 janvier 2017, à laquelle sont joints l'accusé réception de l'organisme d'arbitrage, l'avis de demande d'arbitrage des *Bénéficiaires* ainsi que ses pièces ;
- A-10 : Décision : Curriculum vitae de Monsieur Jocelyn Dubuc.

[12] Les pièces « additionnelles / complémentaires » produites par l'*Administrateur* le 28 février 2017, suite à l'audience au mérite (27 février 2017) sont les suivantes :

- A-11 : En référence avec l'application de l'Art. 123 du Règlement et la notion de *délai raisonnable* :
- i) « *Syndicat de copropriété des Ormes* » : Sentence arbitrale en référence avec l'application de l'Art. 123 ;
 - ii) « *Labrecque* » : Sentence arbitrale en référence avec l'application de l'Art. 123 ;
 - iii) « *Leblanc c. Dupuy* » : Traite de la question du délai raisonnable de dénonciation (Référence au Code civil, notamment à l'article 1739 (1)) au sens de la jurisprudence.

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE ET VISITE DES LIEUX

[13] Le Tribunal d'arbitrage a effectué une visite de la résidence des *Bénéficiaires* le 13 février 2017, à 10 hres. Toutes les parties concernées étaient présentes pour cette visite. On note aussi la présence de l'ingénieur Peter Byrne. M. Byrne est présent à titre d'expert pour le compte de l'*Entrepreneur* pour ce qui a trait uniquement aux questions de structure de bois.

[14] Préalablement à l'audience au mérite, le Tribunal d'arbitrage a tenu une conférence préparatoire impliquant l'ensemble des parties au dossier. Cet appel a eu lieu le 21 février 2017 et un compte rendu a été transmis aux parties.

ENTENTE ENTRE LES PARTIES

- [15] Suite à des discussions entamées lors de la visite de la résidence des *Bénéficiaires*, en présence de l'ingénieur / Expert Byrne à la solde de l'*Entrepreneur*, il a été confirmé lors de l'appel conférence préparatoire du 21 février 2017, que les parties en sont arrivés à une entente partielle sur 2 des 6 points faisant partie de la réclamation initiale des *Bénéficiaires*.
- [16] Les deux (2) points suivants ont été réglés à l'amiable entre les parties suivant les recommandations contenues dans le rapport d'Expertise déposé par l'ingénieur Byrne [Pièce E-02] (à la solde de l'*Entrepreneur*) :
- Point n° 12 : Poteau composé au sous-sol / espace à combler
Point n° 24 : Poteaux composés / continuité et assemblage
- [17] L'*Entrepreneur* consent à effectuer les réparations telles que décrites aux Points : Item 12 (page 2/6) et Item 24 (page 3/6) du rapport d'Expertise de l'ingénieur / Expert Byrne, dans un délai (convenu lors de l'audience au mérite) qui ne devra pas excéder les 30 jours de calendrier suite à la réception de la présente sentence arbitrale.

DÉSISTEMENT D'UN POINT PAR LES BÉNÉFICIAIRES

- [18] Suite à des discussions entamées lors de la visite de la résidence des *Bénéficiaires*, il a été confirmé lors de l'appel conférence préparatoire du 21 février 2017, que le *Bénéficiaire* se désistait d'un point faisant partie de la réclamation initiale des *Bénéficiaires*.
- [19] Le Point n° 17 : Finition sur un coin arrière de la maison est abandonné par les *Bénéficiaires* et est donc retiré des points traités.

LES FAITS (POINTS NON-RÉSOLUS) ET TÉMOIGNAGES

Point n° 14 : Habillage du cadrage de la porte d'entrée principale

- [20] Le *Bénéficiaire* mentionne que présentement, l'habillage de la porte d'entrée principale consiste en un certain « remplissage » composé de bois recouvert d'aluminium qui fait la jonction entre le cadrage proprement dit de la porte et la brique de pourtour.
- [21] Le *Bénéficiaire* fait valoir que la pose du cadre s'est effectuée après la pose de la brique.
- [22] Le *Bénéficiaire* réfère aux 2 premières photos de son document « *Point 14* » [Pièce B-01] et indique qu'au moment de la prise de possession (décembre 2015), la transition entre le cadre de la porte et la brique n'était pas complétée.
- [23] Toujours selon le *Bénéficiaire* le « *remplissage de bois* » (espace entre le cadre de porte de l'entrée principale et le parement en maçonnerie qui a été comblé avec des pièces de bois), a été recouvert d'aluminium (incluant des joints de calfeutrage / scellement). Ces travaux se sont effectués à la fin de février 2016.

- [24] Le *Bénéficiaire* nous indique que la problématique actuelle, se situe au niveau de la largeur des « briques de bout » (communément appelées « *pin de brique* ») constituant le parement de maçonnerie de façade la principale, notamment autour de ladite porte d'entrée principale.
- [25] Photos à l'appui, Le *Bénéficiaire* nous indique que la largeur actuelle de ces « *briques de bout* » est de l'ordre de 22 mm.
- [26] Le *Bénéficiaire* argue que son contrat avec l'*Entrepreneur* prévoyait une exécution selon les codes et normes en vigueur.
- [27] Selon le *Bénéficiaire*, en l'absence de règles claires au Code National du Bâtiment, ce sont les *règles de l'art* qui doivent s'appliquer.
- [28] En preuve, pour soutenir ses dires, Le *Bénéficiaire* nous réfère dans un premier temps à un extrait du guide de performance de l'APCHQ.
- [29] Dans cet extrait contenu en annexe du fichier « *Point 14* » [Pièce B-01], il est notamment mentionné :

Finitions extérieures – Maçonnerie : Briques taillées de longueurs différentes :
PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE : (2^{ième} par.) :

« *La différence de longueur des briques adjacentes ne doit pas dépasser 3/8 po (9 mm), à l'exception des briques de bout de rang s'accolant aux ouvertures. **Par contre, ces dernières ne devraient pas être inférieures à 2 po (50 mm).*** » - NB : Gras et soulignement par le soussigné.

- [30] Le *Bénéficiaire*, toujours en référence au fichier « *Point 14* » [Pièce B-01], présente un extrait de la publication MAÇONNERIE-INFO, émis par l'Institut de la maçonnerie du Québec, l'Article 5.0 suivant :

MAÇONNERIE-INFO : Numéro 29, daté du 25 janvier 2013 (Document complet fournis par le *Bénéficiaire* et identifié comme le fichier « *MI29* ») [faisant partie de la Pièce B-01]:

5.0 Briques taillées de longueurs différentes :

« *Les briques taillées sur une même rangée doivent apparaître uniformes. La différence de longueur entre deux briques adjacentes ne doit pas dépasser 3/8 pouce (neuf mm), à l'exception de celles en bout de rang. **Pour ces bouts, les briques auront une longueur égale à la profondeur des éléments...*** » - NB : Gras et soulignement par le soussigné.

- [31] En résumé, le *Bénéficiaire* désire que l'installation des briques de bout soit conforme aux *règles de l'art* et que la longueur de ces éléments (briques de bout) ne soit pas inférieure à 2 po (50 mm).

- [32] Le *Bénéficiaire* demande à ce que le remplissage de bois recouvert d'aluminium soit retiré et que les briques « trop courtes » du pourtour de la porte soient corrigées selon les *règles de l'art*. Il ajoute finalement, que toute correction qui aurait pour effet d'altérer la qualité de la finition et / ou l'aspect visuel, est couvert par le Règlement Art. 10 (7) qui couvre la remise en état d'éléments altérés par des travaux correctifs.
- [33] Selon la position de l'*Entrepreneur*, l'exécution qui a été faite en février 2016 a été faite selon les *règles de l'art*. Elle respecte les codes et normes relatifs à cette installation. Toute correction effectuée à la brique ne viendrait uniquement corriger qu'un aspect visuel.
- [34] Concernant l'aspect visuel, l'*Entrepreneur* mentionne que toute modification effectuée en façade principale, avec un parement de brique installé à la fin de l'année 2015, laisserait un impact visuel plus important que de laisser les travaux tels qu'ils ne le sont présentement. Il pourrait y avoir des différences de couleur, tant dans la brique elle-même que dans le jointement, et ce, même si les mêmes spécifications étaient utilisées comme produit de remplacement.
- [35] L'*Entrepreneur* répond à une interrogation de l'*Arbitre* à savoir la stabilité des ouvrages de maçonnerie comportant des briques de bout d'une longueur de 22 mm. Selon le représentant de l'*Entrepreneur* (M. Popik), il n'y aurait aucun danger de « perdre » l'une de ces briques de bout, selon un usage normal et régulier.
- [36] L'*Entrepreneur* fait aussi valoir que la dénonciation de ce fait par le *Bénéficiaire* dépasse le délai de prescription pour ce type de problématique.
- [37] L'*Administrateur*, par son témoin de fait / expert (Dubuc) maintient lui aussi que la problématique n'est qu'esthétique et que la réalisation des travaux est bien faite et exécutée selon les *règles de l'art*.
- [38] Considérant ce fait, l'*Administrateur* classe ce type de problématique comme une **malfaçon apparente**.
- [39] Considérant les délais entre l'exécution (post prise de possession) en février 2016 et la dénonciation des *Bénéficiaires* le 20 septembre 2016, l'*Administrateur* allègue une prescription extinctive du droit de réclamer ce point pour les *Bénéficiaires*.
- [40] L'inspecteur Dubuc témoigne que selon lui, les travaux correspondent en tous points aux codes et normes en vigueur. Il ne doute pas de la solidité des ouvrages réalisés et que toute correction effectuée pour ne corriger qu'un aspect visuel / esthétique, serait une erreur, car les correctifs seraient, selon M. Dubuc, plus apparents que la situation actuelle.
- [41] L'inspecteur Dubuc mentionne que les documents déposés en preuve par le *Bénéficiaire*, ne sont pas une norme, comme ne le serait par exemple, un extrait du Code National du Bâtiment.
- [42] Il témoigne finalement que la situation actuelle n'entraîne selon lui, aucune perte de valeur à l'édifice, mais que toute modification au parement de brique, pourrait éventuellement, elle, avoir un impact négatif.

- [43] Le procureur de l'*Administrateur* renchérit quant à la désignation du type de problématique relatif au Point 14 des présentes.
- [44] Me Boyer mentionne qu'il s'agit sans aucun doute d'une *malfaçon apparente*, selon l'Art. 10 (2) du Règlement. Une *malfaçon apparente*, se doit d'être dénoncée 3 jours après la prise de possession. En l'espèce, la date d'exécution des travaux de recouvrement après la prise de possession, se substitue selon lui, à la date de prise de possession. Ce fait est contesté par le *Bénéficiaire* et ce dernier allègue qu'il n'y a rien dans le Plan de Garantie qui limite le délai de dénonciation.
- [45] Or, la dénonciation dans le cas présent n'a été effectuée que 7 mois après l'exécution des travaux (et donc de la possibilité de constater toute *malfaçon apparente*). Le procureur de l'*Administrateur* considère le délai de dénonciation comme « *abusif* ».
- [46] Le procureur de l'*Administrateur* mentionne aussi en dernier lieu que, non seulement le *Bénéficiaire* ne s'est pas prévalu de son droit de réclamation en temps opportun, mais qu'en plus, un premier processus de dénonciation, de décisions référant aux 2 différentes *Décisions* pour ce premier dossier d'arbitrage n'a pas fait état de la présente problématique.
- [47] Le procureur de l'*Administrateur* termine en précisant que même si la non-conformité serait « non apparente » les tribunaux reconnaissent un délai « raisonnable » pour dénoncer un vice potentiel, pour qu'une garantie puisse s'appliquer. Me Boyer précise que ce délai raisonnable serait de l'ordre de 6 mois en vertu de l'art. 1739 (1) du *Code Civil du Québec*. Si les délais d'une telle dénonciation ne sont pas respectés, ceci *doit en principe, entraîner le rejet du recours*. Au support de cette prétention, l'*Administrateur* fait parvenir post arbitrage, une copie du Jugement 2014 QCCS 3226 / 505-17-004515-096 Leblanc c. Dupuy. [Pièce A-11 iii)].

Point n° 22 : Crépi sur le mur de côté du garage

- [48] Le *Bénéficiaire* mentionne que tel que présenté sur la première photo du document intitulé « point 22 » [Pièce B-1 v)], la hauteur de crépi (portion du mur de fondation recouverte d'un ciment roulé appelé crépi) est d'environ 120 mm ($\pm 4 \frac{3}{4}$ po.).
- [49] Sur la seconde photo du même document, il y est présenté que la hauteur totale entre le bas du revêtement « *CanExel* » et la hauteur du sol non-fini, est d'environ 200 mm (8 po.). Selon l'appréciation du *Bénéficiaire*, ce dégagement devrait plutôt être de l'ordre de 300 mm (12 po.).
- [50] Le *Bénéficiaire* mentionne qu'à l'origine, sa dénonciation concernait un « manque de crépi » sous le revêtement « *CanExel* ». Mais suite à la réponse de l'*Administrateur* dans sa *Décision* [Pièce A-8, Point 22], le *Bénéficiaire* fait maintenant valoir, qu'une fois le remblai et le gazon (ou toute autre finition) en place, que le dégagement sous le parement « *CanExel* » pourrait être problématique et pourrait entraîner une dégradation dudit parement.

[51] En soutien à ses appréhensions, Le *Bénéficiaire* réfère à l'extrait du Code National du Bâtiment 2005 (Article 9.27.2.4) joint à la première page du document « point 22 » [Pièce B-1 v)]. Cet article mentionne :

« Il doit y avoir un dégagement d'au moins 200 mm entre le niveau du sol fini et un revêtement extérieur sensible à l'humidité comme le bois, le contreplaqué, les panneaux de copeaux et les copeaux orientés (OSB) et les panneaux de fibres dure non traités. ».

[52] En support à cette norme du CNB (Code National du Bâtiment), le *Bénéficiaire* réfère au document intitulé « *extrait guide schl p94-95* » [Pièce B-1 vi)]. L'information présentée à ce document corrobore les normes du CNB, à savoir un dégagement minimum de 200 mm entre le niveau du sol fini et le bas du bardage.

[53] Le *Bénéficiaire* mentionne qu'il ne sait pas trop quoi privilégier comme solution à la problématique. Il ne veut pas que la solution préconisée crée de nouveaux problèmes qui pourraient ne pas être couverts par la Garantie. Cependant, Le *Bénéficiaire* souhaite qu'une solution avec un dégagement minimal de 200 mm (respectant les codes et normes) soit trouvée afin d'éviter que le parement ne soit endommagé.

[54] Selon la présentation de l'*Entrepreneur*, la norme utilisée par le *Bénéficiaire* en est une de « référence seulement ». Il n'y aurait aucun danger pour la dégradation du parement du mur du garage.

[55] L'*Entrepreneur* mentionne que tout est dans la manière de mesurer le niveau de terrain fini. Selon son appréciation, le niveau de sol fini sera à environ 1 po. près de la norme de référence.

[56] L'*Entrepreneur* mentionne, qu'en fonction du niveau du terrain fini du voisin, abaisser le niveau du terrain pour ainsi respecter la hauteur mentionnée à la norme du CNB et de la SCHL, va créer d'autres problèmes, devenant ainsi un point bas dans ce secteur et créera des difficultés de drainage.

[57] L'*Entrepreneur* informe le Tribunal d'arbitrage, que suite à une demande verbale, l'*Entrepreneur* est venu faire des travaux de correction en juin 2016. Selon l'*Entrepreneur*, ces travaux ont été constatés et inspectés par le *Bénéficiaire* suite à l'exécution des travaux. Aucune problématique n'a été portée à l'attention de l'*Entrepreneur* avant cette dénonciation du 20 septembre 2016.

[58] L'*Entrepreneur* rappelle que sur la façade droite (côté du garage), se retrouve une porte piétonnière. La seule présence de cette porte limite les interventions, car il doit y avoir une hauteur maximale sous ladite porte.

[59] Selon l'*Administrateur*, ce « non-respect » du 200 mm ne constitue pas un problème en soi.

[60] L'*Administrateur* rappelle que la problématique ne s'apparente pas à la notion de « pente inverse » (réf. Règlement Art. 12, (7)).

[61] L'*Administrateur* mentionne que l'*Entrepreneur* est intervenu avant la visite de l'inspecteur de l'*Administrateur* (22 novembre 2016).

- [62] Lors de cette visite de l'inspecteur le 22 novembre 2016, seule la hauteur de la bande de crépi faisait problème. Aucune référence au dégagement sous le parement n'a été mentionnée lors de cette visite.
- [63] L'*Administrateur* mentionne que le « *CanExel* » ne pourra pas avec un dégagement de 120 mm et ce même si ce dégagement anticipé obtenu lors de l'exécution des travaux de finition de terrain ne respectera pas la hauteur prescrite par le CNB.
- [64] L'*Administrateur* soutient que la proposition de l'inspecteur à la *Décision* du 8 décembre 2016 [Pièce A-8, Point 22], soit de tout laisser tel quel, est la meilleure solution à envisager.
- [65] Toujours selon l'*Administrateur*, une Règle, quelle qu'elle soit, se doit d'être « interprétée » selon son contexte d'application, elle doit être « appréciée ». L'application d'une Règle doit être « raisonnable » et surtout, ne pas créer par son application, une situation pire que celle qui est dénoncée.

Point n° 23 : Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher / Vibrations du plancher.

- [66] D'entrée de jeu, le Tribunal d'arbitrage aimerait préciser, que lors de la visite du domicile des *Bénéficiaires* effectuée le 13 février 2017, suite à des discussions entre les parties, il fut convenu **unaniment** par les parties de rajouter au Point n° 23 - *Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher*, la problématique des vibrations du plancher.
- [67] Le Tribunal d'arbitrage note que malgré la dénonciation sommaire des *Bénéficiaires* en regard à ce problème de vibration (20 septembre 2015, Pièce A-4, 19^{ième} Point, D) 2^{ième} ligne), dans la *Décision* de l'*Administrateur* (Pièce A-8, Point 23. OUVERTURES PRATIQUÉES DANS LES POUTRELLES DE PLANCHER), l'*Administrateur* n'aborde aucunement la problématique de ladite vibration de plancher.
- [68] Le Tribunal d'arbitrage note donc, que les *Bénéficiaires* n'ont pas porté spécifiquement en arbitrage cette portion de la *Décision* de l'*Administrateur*, mais que le vice « général » des ouvertures des poutrelles, lui, fait partie de la contestation des *Bénéficiaires*.
- [69] Étant donné la présence de l'ingénieur / expert Peter Byrne (consultant pour le fournisseur de poutrelles *Trusco*), le *Bénéficiaire* a mentionné à plusieurs reprises lors de la visite, le problème des vibrations du plancher du salon (en plus de celui des ouvertures des poutrelles).
- [70] Compte tenu de l'insistance du *Bénéficiaire* de vouloir discuter de cette problématique des vibrations lors de la visite, (notamment avec l'*Entrepreneur* et l'ingénieur Byrne - problématique particulière non abordée dans la *Décision* de l'*Administrateur*, ni non plus mentionnée dans la contestation des *Bénéficiaires*), dans un premier temps, il a été demandé à l'ingénieur Byrne d'inclure dans le document d'expertise déposé à l'*Entrepreneur* (Pièce E-02, datée du 16 février 2017), un chapitre traitant de la problématique potentielle de la vibration des planchers.

- [71] Suite à ce fait, dans un deuxième temps, il a été proposé aux parties de rajouter l'aspect des vibrations du plancher à l'ordre du jour de l'appel conférence et de le traiter comme faisant partie intégrante de ce Point 23 – Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher.
- [72] Cette mesure exceptionnelle, soit de rajouter une partie d'un Point qui n'avait pas fait l'objet de la *Décision* de l'*Administrateur*, ni contestée par les *Bénéficiaires* a été proposée aux parties et ladite proposition a été entérinée à l'unanimité. Les parties ont discuté de l'ajout de cette portion du Point n° 23 lors de l'appel conférence / préparatoire tenu le 21 février 2017 et son inclusion a encore une fois fait l'unanimité auprès des parties.
- [73] Le *Bénéficiaire* présente son argumentaire sur le Point 23– *Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher*, en mentionnant que selon lui, la position de l'*Administrateur* en référence à ce présent point, aurait été établie en fonction du courriel reçu par l'*Entrepreneur* (Jan Popik) tel que transmis par M. André Leroux de la compagnie *Trusco* (daté du 17 octobre 2017). Ce courriel a été inséré à la fin du Point 23 – *Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher* [Pièce A-8, onglet 8, pages 22 et 23].
- [74] Selon le *Bénéficiaire*, la *Décision* de l'*Administrateur* n'a pas abordé tous les points dénoncés par les *Bénéficiaires*. En reprenant les divers items traités par le Point 23 – *Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher* de la *Décision* de l'*Administrateur* (page 22 de 38 de la Pièce A-8), le *Bénéficiaire* en introduction de sa présentation, reprend un à un les aspects abordés dans ladite *Décision* et en fait une revue en fonction de ce qui a été abordé dans le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne, déposé par l'*Entrepreneur* [Pièce E-02] :
- « *Bullet* » n°1 : Le diamètre des ouvertures pratiquées : Le *Bénéficiaire* est satisfait des conclusions de l'ingénieur Byrne.
 - « *Bullet* » n°2 : La distance minimale qui n'est pas respectée entre les ouvertures et le haut ou le bas des poutrelles : Le *Bénéficiaire* ne voit pas de réponse précise à cet aspect dans le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne et désire garder ce point en discussion.
 - « *Bullet* » n°3 : La distance minimale qui n'est pas respectée entre deux ouvertures sur une même poutrelle : Pour le *Bénéficiaire*, ce fait demeure toujours un problème. Selon M. Jacquin, on ne voit pas la réponse à ce point sur le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne.
 - « *Bullet* » n°4 : Le nombre de trous maximum par portée libre qui n'est pas respecté. Selon M. Jacquin, on ne voit pas la réponse à ce point sur le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne.
 - « *Bullet* » n°5 : La hauteur et l'endroit où se situent les ouvertures dans les poutrelles. Le *Bénéficiaire* est satisfait des conclusions de l'ingénieur Byrne. M. Jacquin est d'accord qu'on retire cette portion du Point n° 23 de sa réclamation.
 - Point non couvert dans les « *Bullets* » de l'*Administrateur* : Les vibrations ressenties spécifiquement dans le secteur du plancher du salon, mais aussi un peu partout de manière générale.

- [75] Le *Bénéficiaire* désire également transmettre une « nouvelle » pièce qui n'a pas été transmise à ce jour. Cette pièce cotée B-02 et intitulée : « *Installation générale des connecteurs* » (procédures d'installation d'étrier de support de poutrelles de plancher dans diverses situations d'installation), document de 2 pages, est donc transmis aux parties. Il est à souligner qu'aucune objection quant à cette transmission n'a été mentionnée par les parties.
- [76] Le *Bénéficiaire* explique qu'il est possible qu'une pose non adéquate des étriers de plancher puisse potentiellement être responsable des vibrations ressenties, notamment, dans le plancher du salon.
- [77] Le *Bénéficiaire* mentionne que la pose des étriers, telle que constatée pour le plancher du salon ne respecte pas les normes et POURRAIT être la cause de ladite vibration.
- [78] Le *Bénéficiaire* ne peut, outre ses dires sur la responsabilité potentielle des étriers, établir de lien clair de cause à effet entre ses allégations de pose non adéquate et le problème de vibration du plancher. Aucune preuve documentaire ne vient corroborer la position des *Bénéficiaires* en référence à cette Pièce B-02 et la problématique de vibration.
- [79] Compte tenu du manque de lien causal, et ou de pièce de preuve en support aux allégations et aussi, compte tenu que la problématique des étriers n'a été ni discutée, ni abordée ni par le *Bénéficiaire*, ni traitée dans la *Décision* de l'*Administrateur*, l'*Arbitre* rejette donc cette Pièce B-02 présentée par le *Bénéficiaire* et n'en tiendra pas compte dans la *Décision* arbitrale.
- [80] Le *Bénéficiaire* aborde principalement la question de la vibration du plancher du salon. Selon ce dernier les problématiques en rapport avec les vibrations sont :
- Le *Bénéficiaire* confirme que bien qu'il ait inclus cet aspect des vibrations du plancher dans sa dénonciation de septembre 2016, il a cependant constaté ladite problématique dès la prise de possession de la résidence, soit en décembre 2015.
 - Dès que quelqu'un marche dans le salon, il est possible de ressentir les vibrations, même si c'est un enfant ;
 - C'est dérangeant ;
 - Les conduits aussi vibrent, car ils sont fixés aux poutrelles ;
 - Les vibrations se font principalement sentir dans le salon, mais se font aussi ressentir dans l'ensemble du projet ;
 - Le *Bénéficiaire* ne peut pas établir de lien causal entre la présence des trous / et ou le problème des étriers et le fait qu'il y ait des vibrations ;
 - Le *Bénéficiaire* n'a pas de preuve ni documentaire, ni testimoniale du lien de causalité entre les ouvertures du plancher / les problèmes allégués des étriers et la vibration du plancher ;
 - Le *Bénéficiaire* de doute pas de l'intégrité structurale ni du plancher, ni de la résidence à cet égard ;
 - Le bien-être général de la maison est grandement affecté par ce problème de vibration, au point d'être insupportable ;
 - Le *Bénéficiaire* ne peut référer à aucun code / norme / règlement pour supporter ses appréhensions en regard aux vibrations.
 - Finalement, le *Bénéficiaire* mentionne qu'il n'a pas eu l'occasion de se *préparer adéquatement* à discuter de cette problématique de la vibration des planchers. Ce

dernier mentionne que ce seul fait le désavantage et qu'une préparation de plusieurs mois aurait été requise.

- [81] En contre-interrogatoire, le *Bénéficiaire* confirme que, malgré le fait qu'il ait recouru aux services d'un expert en structure de bâtiments (BEB-EXPERTS, qui ont produit un rapport d'expertise pour les Points 12 - Poteau composé au sous-sol / espace à combler et Point 24 - Poteaux composés / continuité et assemblage, Points pour lesquels une ENTENTE a été obtenue entre les parties), le *Bénéficiaire* n'a pas consulté « son » expert à ce sujet.
- [82] Le représentant de l'*Entrepreneur*, M. Popik rectifie un énoncé du *Bénéficiaire*. Le courriel de *Trusco* a été émis et transmis avant la visite de l'*Administrateur*. Le courriel d'André Leroux de *Trusco* (Point 23 de la *Décision* de l'*Administrateur*, Pièce A-8) date du 17 octobre 2016, alors que la visite de l'inspecteur de l'*Administrateur* (M. Dubuc), elle, date du 22 novembre 2016. Donc au moment d'émettre son courriel, M. Leroux de *Trusco* n'avait pas en mains la *Décision* de l'*Administrateur*. *Trusco* ne pouvait donc pas s'en inspirer pour les conclusions contenues dans son propre courriel. Ce sont plutôt les photos du *Bénéficiaire* qui ont servi à la préparation dudit courriel *Trusco*.
- [83] M. Popik mentionne ensuite que le rapport de leur expert, M. Byrne [Pièce E-02], corrobore entièrement la position du fabricant de poutrelle *Trusco* transmis par M. Leroux.
- [84] Les commentaires émis par l'ingénieur Byrne en référence aux poutrelles de plancher tirent leur origine des données mentionnées dans le tableau du guide d'installation de poutrelles, tel que présenté en annexe du rapport d'expertise, page 6/6, (tableau émis par *Nordic* intitulé « *Poutrelle Nordic – application résidentielle* ». Ce tableau utilisé par l'ingénieur Byrne, est le même que celui utilisé par le *Bénéficiaire* lors de la dénonciation de septembre 2016).
- [85] M. Popik fait remarquer que les données du tableau de *Nordic*, sont des « données ultimes ». Par exemple, ce tableau de la compagnie *Nordic* précise que les données utilisées sont pour des poutrelles de ayant un centre à centre de 19.2 po c/c et une portée maximale de 16'5". M. Popik fait remarquer, que comme la portée effective est dans le présent cas de seulement 13', les données du tableau doivent être « factorisées » en fonction de la portée réelle.
- [86] M. Popik mentionne également, que selon l'ingénieur Byrne, la déflexion « normale » allouée avec une portée de 13 pieds est de l'ordre de 5/16 de po. (8 mm). Cette déflexion pourrait être ressentie comme une vibration et qui serait ainsi normale et permise.
- [87] M. Popik abonde dans le même sens que les recommandations de l'ingénieur Byrne et de M. Leroux de *Trusco*, c'est-à-dire que la situation est considérée comme normale, autant pour les trous, que la vibration et qu'il n'y a rien à corriger dans la situation actuelle.
- [88] M. Popik confirme toutefois que la déflexion réelle n'a pas été mesurée ou appréciée par l'ingénieur Byrne. Également, M. Popik confirme que l'ingénieur Byrne travaille effectivement à mandat pour *Trusco*, mais qu'il ne leur est pas exclusif, que M. Byrne possède l'indépendance nécessaire pour établir la crédibilité de ses arguments.

-
- [89] M. Popik confirme que la colle *Lumberlock* n'est pas en cause dans les problématiques dénoncées par les *Bénéficiaires*. Il termine en mentionnant que le contre-plaqué 5/8 po. embouveté et cloué assure la rigidité nécessaire à laquelle peut s'attendre un client.
- [90] Lors de la présentation des faits tels que perçus par l'*Administrateur*, l'inspecteur Dubuc fait valoir que ce problème des poutrelles n'a pas été dénoncé au moment de la « première visite » en mai 2016 (en référence avec le dossier précédent qui a été entendu devant Me Brossoit). S'il reconnaît que le *Bénéficiaire* en ait brièvement fait mention au moment de la « deuxième » visite du 22 novembre 2016, M. Dubuc précise cependant que les discussions au sujet des poutrelles ne se sont limitées qu'aux ouvertures pratiquées dans lesdites poutrelles. Aucune mention de la problématique des vibrations n'a été abordée lors de l'une des visites de l'inspecteur de l'*Administrateur*.
- [91] Le représentant de l'*Administrateur* mentionne s'être basé en partie sur le courriel de M. Leroux (*Trusco*) pour produire les Points pertinents du document intitulé la *Décision*.
- [92] M. Dubuc reconnaît l'effort de l'*Entrepreneur* qui a mandaté un expert / ingénieur pour émettre ses opinions / observations en référence avec les divers problèmes de structure. De plus, il mentionne que les conclusions de l'ingénieur de l'*Entrepreneur* (M. Byrne) sont venues corroborer les conclusions du représentant de *Trusco* (qui elles sont à la base des éléments pertinent de la *Décision*).
- [93] Pour M. Dubuc, le fait que 2 ingénieurs différents soient venus confirmer que la situation actuelle ne demandait aucune correction, vient conforter la position émise par l'*Administrateur* dans la question relative aux poutrelles (Point 23).
- [94] M. Dubuc termine son témoignage en mentionnant que les *Bénéficiaires* eux, n'ont fait aucune démonstration de la problématique, ne dénonçant qu'une situation théorique et ce, tant lors du premier dossier (comportant 2 visites de l'*Administrateur*), que selon le second dossier (ce présent dossier). L'*Administrateur* et l'*Entrepreneur*, ont présenté des démonstrations et des rapports pour soutenir leurs positions respectives.
- [95] En argumentaire, le *Bénéficiaire* déplore le fait que cette portion du Point 23 – *Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher* ait été « rajouté » très tardivement à l'ordre du jour. Le *Bénéficiaire* estime avoir été lésé du fait qu'il n'ait pas eu le temps de préparer une défense pertinente. Il lui aurait fallu de 4 à 5 mois de préparation pour y arriver. Tant les ouvertures dans les poutrelles que les vibrations ne respectent pas les *règles de l'art*. Les vibrations nuisent à la pleine jouissance de sa résidence. En terminant, le *Bénéficiaire* émet l'opinion que cette problématique puisse éventuellement avoir une incidence négative sur la valeur marchande de la résidence.

[96] De son côté, en argumentaire, l'*Entrepreneur* évoque la chronologie des événements relativement à la problématique de la vibration :

- Dans un dossier antérieur, le *Bénéficiaire* a fait une dénonciation en avril 2016 ;
- Suite à cette dénonciation, une « première » visite de l'inspecteur de l'Administrateur a eu lieu le 4 mai 2016 ;
- Dans le présent dossier, la dénonciation a eu lieu le 20 septembre 2016 ;
- Dans cette dénonciation, il n'y a qu'une seule ligne qui aborde la problématique potentielle des vibrations sans plus d'explications ;
- De cette dénonciation faite en septembre 2016, s'ensuit une visite de l'*Administrateur* le 22 novembre 2016 ;
- Pendant cette visite de novembre :
 - Jamais il n'a été question de limitation ou de perte du bien-être dues aux vibrations ;
 - Jamais il n'a été question d'une baisse potentielle de la valeur de la résidence en raison des vibrations de plancher ;
 - Le courriel daté d'octobre 2016 transmis par M. Leroux de *Trusco* n'a suscité aucune objection de la part des *Bénéficiaires* ;
 - Le 28 novembre 2016, un rapport d'expertise a été préparé pour le compte des *Bénéficiaires* (BEB-Experts – [Pièce B-02]) en référence à certains problèmes structuraux. Cependant, on ne retrouve aucune trace dans ce rapport, ni des ouvertures dans les poutrelles, ni de la vibration du plancher.

[97] Pour sa part, le procureur de l'*Administrateur* en argumentaire, évoque le délai de dénonciation « *déraisonnable* » de ce type de problématique alléguée. Pour soutenir cet argument, Me Boyer réfère à la Pièce A-11 iii) qui a été transmise en complément suite à l'audience au mérite. Cette documentation (copie d'un jugement « récent » de la Cour Supérieure du Québec), réfère au délai raisonnable de dénonciation pour ce type de vice de construction. Me Boyer spécifie que les Tribunaux reconnaissent que le délai *raisonnable* pour une telle dénonciation est de 6 mois suivant la prise de connaissance de la problématique.

[98] Dans la même ligne de pensée, Me Boyer invoque qu'en référence avec le Règlement et plus spécifiquement le délai de dénonciation prescrit à l'Art. 10 (3), que pour ces *malfaçons existantes et non apparentes*, la dénonciation a été faite dans des délais *déraisonnables*. Me Boyer poursuit en énonçant que le problème des vibrations n'a fait l'objet d'aucune preuve documentaire et ce, pour aucune des 3 visites effectuées par l'inspecteur Bolduc (*Administrateur*).

[99] En Réplique, le *Bénéficiaire* mentionne que les travaux exécutés doivent respecter les normes et les règles de construction en vigueur. Cette dénonciation n'a pas été faite pour son seul plaisir et dans le but de faire perdre leur temps aux parties. Il rappelle qu'initialement il y a eu 150 points qui n'ont pas été réalisés correctement, dont plusieurs ont été corrigés et qui n'étaient pas « frivoles ». Il termine en précisant, que c'est le devoir d'un entrepreneur de fournir des biens sans défauts.

[100] L'*Entrepreneur* rappelle au Tribunal d'arbitrage que cette procédure d'arbitrage, est la deuxième à survenir pour cette résidence et pour les mêmes *Bénéficiaires*. M. Popik qualifie le présent dossier *d'abus de procédure* et qu'à la limite c'est *insultant*. D'ailleurs, toujours selon le représentant de l'*Entrepreneur*, le *Bénéficiaire* aurait déjà annoncé son intention de « *retourner une nouvelle fois en arbitrage* ». Il précise que le processus d'arbitrage ne coûte rien au *Bénéficiaire*. Il rappelle finalement, qu'il n'y a eu aucun point de contesté par l'*Entrepreneur* dans la *Décision* de l'*Administrateur* (daté du 18 décembre 2016), et ce, même s'il n'était pas d'accord sur l'ensemble de tous les points abordés. Pour l'*Entrepreneur*, la priorité est d'avancer dans le processus et d'en terminer avec ce dossier.

ANALYSE

Point n° 14 : Habillage du cadrage de la porte d'entrée principale

[101] La première étape à considérer pour ce Point, est de définir si le vice ou la problématique potentielle n'a pas été dénoncée hors des délais prescrits par le Règlement. Si, comme l'allèguent l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur* c'était effectivement le cas, pour ce seul motif, le Tribunal d'arbitrage n'aurait d'autres choix que de rejeter ce Point de la réclamation des *Bénéficiaires*.

[102] Dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs – Loi sur le bâtiment, (chapitre B-1.1 r.8, en date du 1^{er} mars 2017) on peut lire à l'Art. 10 (alinéa 1 et suivants) en référence avec les délais de dénonciation :

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

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

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. *Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;*

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

(Soulignements et caractères gras par le Tribunal d'arbitrage.)

- [103] Considérant le type et la nature du vice dénoncé par les *Bénéficiaires*, le Tribunal d'arbitrage statue qu'ici c'est de l'Article 10 alinéa 2 dont il est question : c'est **un vice ou une malfaçon apparente**. De fait il était possible pour les *Bénéficiaires* de constater visuellement toute problématique relative audit habillage de porte principale d'entrée. Comme les *Bénéficiaires* habitaient déjà les lieux au moment de l'exécution des travaux d'habillage de porte, ils leurs étaient loisible d'en prendre connaissance dès la réalisation.
- [104] Pour de type de vice ou de malfaçon, selon le Règlement, les *Bénéficiaires* doivent dénoncer la problématique dans les 3 jours suivant la réception des ouvrages. Or, dans le cas qui nous intéresse, le Tribunal d'arbitrage note qu'au moment de la prise de possession de l'habitation (18 décembre 2015), bien que les travaux d'habillage de la porte n'étaient pas complétés, la porte elle-même et son cadrage, de même que le parement de maçonnerie étaient en place. Le soufflage en bois comblant l'espace entre le cadrage d'aluminium de la porte et la face du parement de bois était à nu et donc non recouvert au moment de la prise de possession. Bien que des travaux non complétés (habillage de porte) aient été indiqués sur le formulaire de prise de possession du 18 décembre (travaux à compléter fin janvier, février), il n'y a aucune mention sur ledit formulaire d'une plainte de la part des *Bénéficiaires* de la largeur de cet espace à combler, ni de la largeur des *briques de bout* ceinturant la porte d'entrée.
- [105] Ce n'est qu'après le 21 février 2016 (selon ce que l'on peut constater sur les 2 premières photos de la Pièce B-01 ii) que les travaux de recouvrement du soufflage de bois ont été effectués par l'*Entrepreneur*.
- [106] Pour les besoins de la cause, comme les parties ne se sont pas objectées à ce que la période d'exécution soit désignée comme étant la fin février 2016, le Tribunal d'arbitrage considèrera la date d'exécution du recouvrement, comme la dernière journée de février 2016, soit le 29 février 2016 en substitution à la date de réception / prise de possession telle que définie au Règlement.
- [107] Ce que le Règlement stipule à l'Article 10, alinéa 2), c'est que lorsque la problématique fait référence à un vice ou une malfaçon apparente, le délai de dénonciation doit se faire « *dans les 3 jours qui suivent la réception* ».
- [108] Or, il a été déterminé lors de l'audience au mérite, que la dénonciation pour ce point précis a eu lieu en date du 20 septembre 2016, **soit près de 7 mois plus tard que la fin des travaux de recouvrement**.
- [109] Considérant ce délai de dénonciation (près de 7 mois) par les *Bénéficiaires* excédant de beaucoup celui prescrit par le Règlement (Article 10, 2)), pour ce seul motif de tardivité dans la dénonciation, le point n° 14 est rejeté.

Point n° 22 - Crépi sur le mur de côté du garage

- [110] Premier fait à noter sur ce point. La raison initiale de la dénonciation des *Bénéficiaires* au mois de septembre 2016 a « évolué ». De fait, la dénonciation des *Bénéficiaires* fait référence à la hauteur de crépi (déficiente, par son manque de hauteur : Référence 12^{ième} Point de la Dénonciation des *Bénéficiaires*) sur le mur de fondation du côté du garage. Suite à la réponse de l'inspecteur Dubuc de l'*Administrateur* (Point 22 de la *Décision*, [Pièce A-9, page 21 de 38]), la contestation s'oriente maintenant sur le dégagement inadéquat entre le niveau de sol fini *prévu* (travaux non exécutés encore à ce jour) et le bas du revêtement en déclin de fibres de bois (de marque *CanExel*).
- [111] Le Tribunal d'arbitrage note qu'en ce qui concerne la dénonciation initiale (problématique de hauteur de crépi), le *Bénéficiaire* semble se satisfaire de la réponse contenue dans la *Décision* de l'*Administrateur*. Aucun argument n'a été débattu lors de l'arbitrage en regard avec cette hauteur déficiente du crépi qui est le seul objet de la dénonciation de septembre 2016.
- [112] Tant les représentants de l'*Entrepreneur* que ceux de l'*Administrateur* ont fait valoir que la « nouvelle » problématique de dégagement sous le parement de *CanExel* n'est apparue qu'après la date d'émission de la *Décision* de l'*Administrateur*, soit après le 8 décembre 2016. Ils confirment ne pas avoir entendu parler de cette problématique avant la transmission par les *Bénéficiaires* des documents envoyés par courriel le 23 janvier 2017.
- [113] La problématique, telle que réclamée actuellement par les *Bénéficiaires*, est une **nouvelle demande** en soit. Ce qui est maintenant débattu est de **fait nouveau**. Le Tribunal d'arbitrage ne peut donc se prononcer pour un motif qui n'est pas celui dénoncé « *ab initio* ». Pour ce motif, le Point 22 – Crépi sur le mur de côté du garage est rejeté.
- [114] En alternative, même si les motifs de rejet évoqués au paragraphe précédent n'avaient pas été suffisants, plusieurs autres motifs à considérer auraient très probablement résulté à la même décision :
- En considération de la hauteur du terrain du voisin, de la présence de la porte piétonnière sur la façade concernée et du manque d'information sur la hauteur du mur de béton de fondation derrière le revêtement de *CanExel*, toute modification à la hauteur du sol « non-fini », risquerait d'engendrer plus de problématique que d'en régler.
 - Malgré que les parties reconnaissent que cette exécution ne répond pas aux divers codes et normes, il n'y a pas de réelle solution applicable à cette *nouvelle* problématique.
 - Considérant la date où cette problématique a été évoquée (23 janvier 2017), les délais de dénonciation seraient de toute façon échus.
 - Le Tribunal d'arbitrage tiendrait aussi compte du fait que des travaux de correction ont été exécutés par l'*Entrepreneur* en juin 2016 suite à une demande *verbale* des *Bénéficiaires*. Ces travaux exécutés sans dénonciation écrite, n'ont pas fait l'objet de dénonciation du point de vue du dégagement sous le revêtement versus le futur niveau de terrain fini.

Point n° 23 - Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher

[115] Le Tribunal d'arbitrage note, qu'un peu à l'image du Point précédent (Point n° 22), le présent Point n° 23 – Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher, se veut une *évolution* de la dénonciation *ab initio* des *Bénéficiaires*.

[116] De fait, si l'essentiel dénoncé par les *Bénéficiaires* en septembre 2016 concernait principalement les ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher, les arguments de réclamation entendus lors de l'audience au mérite s'orientaient eux, surtout sur les vibrations de plancher.

[117] *A contrario* de ce qui a été mentionné en référence avec la notion de *faits nouveaux* du Point n° 22, malgré le fait que l'aspect vibration soit, lui, un *fait nouveau*, lors de la visite de la résidence effectuée le 13 février 2017, les parties ont convenues à l'unanimité d'intégrer ce fait aux discussions du Point n° 23.

[118] Deux problématiques sont donc maintenant débattues à ce Point n° 23 :

- Les ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher ;
- La vibration des planchers (principalement au salon, mais aussi dans l'ensemble de la résidence) ;

Le Tribunal d'arbitrage traitera distinctement ces 2 aspects dans son analyse.

Problématique des ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher.

[119] Les parties ont fait le point sur ces ouvertures dans les poutrelles lors de l'audience au mérite. Pour ce faire, ils ont repris les 5 aspects (*bullets*) traités dans la *Décision* de l'*Administrateur* pour ce même Point n° 23 [Pièce A-8, Point n° 23, page 22 de 38].

[120] Sur les 5 problématiques (*bullets*) traitées par l'inspecteur Bolduc dans sa *Décision* du 8 décembre 2016, lors de l'audition au mérite, le *Bénéficiaire* a indiqué que 2 de ces problématiques étaient considérées comme réglées en vertu des commentaires de l'ingénieur Byrne (contenus dans son rapport d'expertise) :

- « *Bullet* » n°1 : Le diamètre des ouvertures pratiquées : Le *Bénéficiaire* est satisfait des conclusions de l'ingénieur Byrne.
- « *Bullet* » n°5 : La hauteur et l'endroit où se situent les ouvertures dans les poutrelles. Le *Bénéficiaire* est satisfait des conclusions de l'ingénieur Byrne. M. Jacquin est d'accord qu'on retire cette portion du Point n° 23 de sa réclamation.

[121] Le Tribunal d'arbitrage prend acte de ce désistement / règlement partiel.

[122] Suite à ce règlement partiel, 3 problématiques demeurent non réglées selon le *Bénéficiaire* :

- « *Bullet* » n°2 : La distance minimale qui n'est pas respectée entre les ouvertures et le haut ou le bas des poutrelles : Le *Bénéficiaire* ne voit pas de réponse précise à cet aspect dans le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne et désire garder ce Point en discussion.

- « *Bullet* » n°3 : La distance minimale qui n'est pas respectée entre deux ouvertures sur une même poutrelle : Pour le *Bénéficiaire*, ce fait demeure toujours un problème. Selon M. Jacquin, on ne voit pas la réponse à ce Point sur le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne.
- « *Bullet* » n°4 : Le nombre de trous maximum par portée libre qui n'est pas respecté. Selon M. Jacquin, on ne voit pas la réponse à ce Point sur le rapport d'expertise de l'ingénieur Byrne.

[123] Lors de l'audience au mérite, mis à part mentionner le fait que pour lui ces problématiques n'ont pas été traitées par l'ingénieur Byrne dans son expertise, M. Jacquin n'a pas fait état, débattu ou amené quelque autre démonstration ou preuve / argumentation que ce soit en regard des problématiques « restantes » concernant les *ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher*. De fait, très peu de temps a été consacré par le *Bénéficiaire* au problème des ouvertures dans les poutrelles, ce dernier ayant surtout mis l'emphase sur la problématique des vibrations.

[124] De leurs côtés, tant l'*Entrepreneur* que l'*Administrateur* ont présenté des documents pertinents qui ont éclairé le Tribunal d'arbitrage par leurs contenus et leurs conclusions.

[125] Bien que les documents soient émis par des parties reliées directement à la problématique des poutrelles (soit le fournisseur / fabricant et l'ingénieur consultant pour le même fournisseur), le Tribunal d'arbitrage se dit satisfait des conclusions de ces documents déposés par l'*Administrateur* et l'*Entrepreneur* :

- *Trusco* (courriel d'André Leroux envoyé à Jan Popik de Gestion Clé d'Or, le 17 octobre 2016, joint en annexe de l'Analyse de l'inspecteur de l'*Administrateur* [Pièce A-8]) ;
- L'expertise de l'ingénieur Byrne datée du 16 février 2017 [Pièce E-02].

[126] Dans un premier temps, le Tribunal d'arbitrage note que les 2 documents ci-haut référencés se corroborent totalement l'un et l'autre.

[127] Dans les deux cas, ces documents confirment que l'exécution des travaux, telle que présentement réalisée, ne comporte aucune problématique d'un point de vue d'intégrité structurale.

[128] Les deux documents font valoir que la portée actuelle des poutrelles est plus courte que la portée « ultime / maximale » présentée dans le tableau de la compagnie « *Nordic* ». M. Leroux fait ainsi valoir que les poutrelles sont « *beaucoup moins sollicitées que les cas limites sur lequel [sic] les chartes du fabricant sont basé [sic]* ». Dans ses commentaires à la page 2 de 6 de son Expertise, l'ingénieur Byrne abonde exactement dans le même sens que M. Leroux.

[129] Les deux documents de référence mentionnent finalement, que la situation actuelle est normale et tant la performance que la garantie du produit sont maintenues par le fabricant. Dans les deux cas, il est conclu que la situation actuelle ne requiert aucune modification / correction.

- [130] Compte tenu que les *Bénéficiaires* pour seule preuve documentaire ont présenté le tableau des conditions ultimes (à ne pas dépasser) et que les *Bénéficiaires* n'ont pas tenu compte que la condition de pose de leurs poutrelles ne rencontrait pas les limites ultimes ;
- [131] Compte tenu aussi de l'avis de deux professionnels du domaine ayant « *factorisé* » les conditions « réelles » d'installation desdites poutrelles permettant d'apprécier ces conditions réelles aux conditions « ultimes » mentionnées au tableau de la compagnie « *Nordic* » ;
- [132] Compte tenu aussi que, bien que les *Bénéficiaires* avaient à leur disposition un ingénieur en structure (qui a été impliqué à ce présent dossier, notamment aux Points 12 et 24, Points qui ont été réglés avant l'audience au mérite), aucune expertise pertinente de cet ingénieur (BEB-Experts) n'a été déposée en preuve par les *Bénéficiaires* ;
- [133] En considération des paragraphes précédents, le Tribunal d'arbitrage est satisfait des conclusions concordantes des spécialistes de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur*. Ces derniers ont fait l'effort de présenter des preuves et documents qui confirment que les performances des poutrelles ne sont aucunement affectées par l'installation desdites poutrelles, ainsi que des ouvertures qui ont été pratiquées suite à leur installation.
- [134] Étant donné que le Tribunal d'arbitrage ne voit aucun vice de construction à la situation actuelle de l'installation des poutrelles, cette portion du Point n° 23, relative aux « *ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher* » est aussi rejetée.

Problématique de la vibration des planchers (salon + autres pièces).

- [135] Concernant l'un des arguments invoqués par le *Bénéficiaire* lors de l'audience, à savoir que ce dernier a clairement exprimé qu'il était lésé de devoir traiter cet aspect des vibrations en raison d'un manque de temps de préparation :
- [136] Le Tribunal d'arbitrage note que la soi-disant problématique a été relevée par les *Bénéficiaires* dès la prise de possession de la résidence le 18 décembre 2015. De ce simple constat, le Tribunal d'arbitrage que le *Bénéficiaire* a amplement eu le temps de noter, décrire et analyser ladite situation ;
- [137] Comme le faisait remarquer le *Bénéficiaire*, bien que très sommaire, la notion de vibration du plancher a été évoquée très brièvement et sans plus d'explication dans la *Dénonciation* du 20 septembre 2016 ;
- [138] Il est vrai que l'*Administrateur* n'a pas abordé ce sujet particulier des vibrations dans sa *Décision* rendue le 8 décembre 2016. Par contre, aucune objection ou correction n'a été portée à l'attention de l'*Arbitre* suite à cette situation ;
- [139] Aucune mention précise non plus n'a été retracée dans la documentation (preuve) transmise par les *Bénéficiaires* relativement aux problèmes de vibration ;
- [140] Ce n'est que lors de la visite de la résidence des *Bénéficiaires* effectuée par l'*Arbitre* le 13 février 2017, que ce dernier a été mis au courant de cette problématique ;

[141] S'il est vrai que le délai de préparation des parties en référence à ce « *nouveau fait* », soit le délai entre la visite en date du 13 février 2017 et la date de l'audience au mérite n'est que de 2 semaines, le Tribunal d'arbitrage fait que marquer que c'est suite à l'insistance de M. Jacquin de traiter de cette problématique en présence de l'ingénieur Byrne qu'il a été proposé ET décidé à l'unanimité de :

- Demander à l'ingénieur Byrne de traiter de la problématique « non prévue » des vibrations de plancher dans son expertise, ce à quoi toutes les parties ont consenties unanimement (et l'*Entrepreneur* a ainsi accepté d'ajouter ce point au mandat d'expertise donné à l'ingénieur Byrne).
- D'ajouter cette portion « vibration » au Point n° 23 et d'en traiter lors de l'audience au mérite au même titre que les autres Points réclamés.

[142] Dans sa présentation, le *Bénéficiaire* a tenté de créer un lien potentiel de « *cause à effet* » pouvant expliquer le phénomène des vibrations du plancher :

- ENTRE la pose inadéquate des étriers de support des poutrelles de plancher ET les vibrations de plancher.
- ENTRE les ouvertures pratiquées dans les poutrelles du plancher (et plus spécifiquement celles faisant l'objet de ce même Point n° 23) ET encore une fois, les vibrations de plancher.

[143] Tel qu'indiqué précédemment dans cette sentence, le Tribunal d'arbitrage a déjà pris position en regard de la cause invoquée référant à la pose inadéquate des étriers de support des poutrelles. Le *Bénéficiaire* n'a déposé en preuve qu'un document général d'installation de ces dits étriers. Aucune opinion « professionnelle » n'a été présentée pour corroborer *l'hypothèse* alléguée par M. Jacquin. Hypothèse, car même lorsque questionné à cet effet par l'*Arbitre*, le *Bénéficiaire* n'a jamais su fournir d'autres arguments que des impressions et émettre des suppositions quant à tout lien de causalité potentielle entre une prétendue installation déficiente de ces étriers, fait qui n'a d'ailleurs pas été prouvé d'aucune façon, et les vibrations ressenties. Le Tribunal d'arbitrage rejette donc cet argument des *Bénéficiaires*.

[144] Pour ce qui est des ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher versus les vibrations de plancher, le Tribunal d'arbitrage note en référence avec le témoignage et la Preuve présentés par le *Bénéficiaire* :

- Alléguant un manque de temps de préparation, le *Bénéficiaire* n'a pu présenter aucune preuve documentaire ou testimoniale supportant ses allégations établissant un lien causal entre la réalisation d'ouvertures dans les poutrelles et les vibrations du plancher.
- Lorsqu'interrogé par l'*Arbitre*, le *Bénéficiaire* a confirmé que l'ensemble des planchers de la résidence vibrait. Pourtant, lorsque l'*Arbitre* a fait remarquer au *Bénéficiaire* qu'il n'y avait que vis-à-vis le salon où il y avait plusieurs ouvertures pratiquées dans les poutrelles, M. Jacquin ne savait quoi répondre en regard avec le lien causal de la présence (ou ici de l'absence) d'ouvertures pratiquées et les vibrations de plancher, pourtant ressenties là où il n'y avait pas ou peu d'ouvertures.
- Malgré que ces vibrations aient été ressenties dès décembre 2015 au moment de la prise de possession, cette problématique n'a finalement été discutée et présentée qu'en février 2017 (mis à part une brève citation dans la *Dénonciation* de septembre

2016). Cette dénonciation est donc parvenue TRÈS tardivement dans le dossier, soit plus d'une année après la prise de possession.

[145] Dans les faits, l'ingénieur Byrne est le seul à s'être prononcé sur la problématique de la vibration de plancher. À la page 3/6 de son Expertise (déposée le 16 février 2017 [Pièce E-02]), M. Byrne y indique clairement que :

« ... les ouvertures pratiquées dans l'âme des poutrelles ne sont pas plus susceptibles aux déflexions et aux vibrations. Les déflexions et vibrations varient en fonction de la portée entre les supports et la distance (profondeur) des semelles de la poutrelle ».

[146] De plus, l'ingénieur Byrne précise ensuite, qu'en référence à la résistance à la déflexion du présent bâtiment, les poutrelles de plancher ayant une portée de 13 pieds :

« ... une déflexion de 0.325 pouce (5/16^{ième} de pouces) est permise au centre de la poutrelle (selon la norme L/480 surcharge de plancher) ».

[147] Le Tribunal d'arbitrage retient aussi l'affirmation du représentant de l'*Entrepreneur* qui a mentionné que le plancher se composait de contre-plaqué 5/8 de pouce embouté collé et cloué sur les poutrelles, assurant ainsi une construction selon les normes en vigueur.

[148] Le Tribunal d'arbitrage note aussi qu'aucune démonstration n'a été présentée en regard à la mesure de la déflexion effective du (des) plancher(s). Il n'y a que des appréciations qualitatives qui ont été discutées ou présentées. Donc aucune preuve circonstancielle à savoir si les déflexions « effectives » sont plus importantes que le 5/16 de po auquel réfère l'ingénieur Byrne.

[149] Le Tribunal d'arbitrage conclue donc, qu'en l'absence de preuve probante, il ne peut retenir que les vibrations de plancher sont liées à la présence des ouvertures pratiquées dans l'âme des poutrelles de plancher.

[150] Le Tribunal d'arbitrage conclue aussi, qu'en l'absence de preuve probante, il ne peut être démontré qu'il y a vice de construction en regard aux vibrations de plancher et que le simple fait qu'une déflexion de 5/16^{ième} de pouce rencontre toutes les normes en vigueur permet de conclure à une situation tout à fait normale en regard à ces dites vibrations.

[151] Considérant l'ensemble des faits ci-haut énumérés, cette demande des *Bénéficiaires* portant sur la problématique de la vibration des planchers, est donc rejetée.

FRAIS D'ARBITRAGE

[152] Le Tribunal d'arbitrage a été saisi d'une demande particulière de la part du procureur de l'*Administrateur*.

[153] Me Boyer demande à ce que l'*Arbitre* utilise son pouvoir discrétionnaire quant à l'application de l'Article 123 du Règlement. Le départage des coûts de l'arbitrage devrait selon lui tenir compte que chacun des Points traités pendant la séance d'arbitrage pourraient être rendus en faveur de la position déjà présentée par la *Décision* de l'*Administrateur*. De plus, Me Boyer précise que cette 2^{ième} procédure d'arbitrage représente un zèle excessif de la part des *Bénéficiaires* et à certains égards, est *frivole*. Toujours selon Me Boyer, une procédure d'arbitrage *n'est pas une méthode de validation d'une problématique particulière*.

[154] C'est donc en considération de ce qui précède, que Me Boyer demande que les frais d'arbitrage soient partagés à 50 % - 50 % entre les *Bénéficiaires* et l'*Administrateur*.

Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE

[155] Il est vrai, comme l'anticipait Me Boyer, que tous les Points sur lesquels se sont prononcés le Tribunal d'arbitrage, l'ont été en faveur de la position exprimée dans la *Décision* de l'*Administrateur*.

[156] Cependant, le Tribunal d'arbitrage tient à rappeler, que 2 des 6 Points initialement réclamés par les *Bénéficiaires* ont été réglés avant la tenue de l'audience au mérite. Pour ces 2 Points (Point n° 12 : Poteau composé au sous-sol / espace à combler et Point n° 24 : Poteaux composés / continuité et assemblage), il y a eu entente entre l'*Entrepreneur* et les *Bénéficiaires*, afin que l'*Entrepreneur* effectue les travaux correctifs, et ce, tel que proposé par l'ingénieur Byrne dans son Expertise du 16 février 2017 [Pièce E-02].

[157] Le type de règlement intervenu pour ces deux Points, est assimilable, selon le Tribunal d'arbitrage, à un *gain* par les *Bénéficiaires*.

[158] L'Article 123 du Règlement précise à son 2^{ième} paragraphe que :

« Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. »

[159] Étant donné que les *Bénéficiaires* ont eu gain de cause sur 2 des 6 Points de leur réclamation, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande de départage à parts égales des frais d'arbitrage.

[160] Les frais d'arbitrage seront donc à la charge de l'*Administrateur* tel que prévu à cet Article 123 du Règlement.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE de l'entente intervenue entre les parties pour le Point 12 - Poteau composé au sous-sol / espace à combler. Cette entente est basée sur l'exécution par l'*Entrepreneur* des correctifs énoncés par l'ingénieur Byrne dans son Expertise.

PREND ACTE de l'entente intervenue entre les parties pour le Point 24 - Poteaux composés / continuité et assemblage. Cette entente est basée sur l'exécution par l'*Entrepreneur* des correctifs énoncés par l'ingénieur Byrne dans son Expertise.

ORDONNE à l'*Administrateur* de s'y conformer, dans un délai maximal ne dépassant pas 30 jours suivant la réception de la présente sentence arbitrale.

REJETTE la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 14 - Habillage du cadrage de la porte d'entrée principale,

PREND ACTE du désistement tacite des *Bénéficiaires* en référence au Point n° 17 - Finition sur un coin arrière de la maison.

PREND ACTE du désistement tacite des *Bénéficiaires* en référence au « Bullet » n° 1 du Point n° 23 - Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher.

PREND ACTE du désistement tacite des *Bénéficiaires* en référence au « Bullet » n° 5 du Point n° 23 - Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher.

REJETTE la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 22 - Crépi sur le mur de côté du garage.

REJETTE la demande des *Bénéficiaires* des « Bullets » 2, 3 et 4 du Point n° 23 - Ouvertures pratiquées dans les poutrelles de plancher (incluant l'aspect des vibrations du plancher).

ORDONNE à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage.

EN FOI DE QUOI, nous avons signé le 31^{ième} jour de mars, 2017.



M. Claude Prud'Homme, ing., LL.M.
Arbitre / GAJD