
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **NATHALIE BEAULIEU & LE SYNDICAT DE
COPROPRIÉTÉ LE SAINT-AUBIN 6 101 580 ;**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

C. : **HABITATION CLASSIQUE 6 INC. ;**

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET : **GARANTIE DE LA CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR) ;**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossiers SORECONI : 182409001, 192903001, 190804001

Sentence arbitrale

Arbitre : Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour les Bénéficiaires : Madame Nathalie Beaulieu et al.

Pour l'Entrepreneur : Me Mélissa Dionne

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date de l'audition : 21 octobre 2019

Date de la Décision : 11 août 2020

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

Madame Nathalie Beaulieu
3205, rue Jean-Paul Lemieux
Unité 202
Longueuil (Québec)
J4N 0J4

**Syndicat de la copropriété Le Saint-Aubin
6 101 580**
3205, rue Jean-Paul-Lemieux
Unité 101
Longueuil (Québec)
J4N 0J4

Entrepreneur :

Habitation Classique 6 inc.
375, boul. Roland-Therrien
Bureau 220
Longueuil (Québec)
J4H 4A6

Et leur procureur :

Me Mélissa Dionne
Crochetière, Pétrin
5800, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec)
H1M 1S7

Administrateur :

Garantie Construction Résidentielle
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec), H1Y 3L1

Et leur procureur :

Me Éric Provençal
Garantie Construction Résidentielle
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec), H1Y 3L1



DÉCISION

Introduction

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (« **Loi Bâtiment** »), par nomination du soussigné en date du 19 octobre 2018 dans le dossier 182409001, le tout suivant à une réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (la « **Garantie** » ou « **Plan** ») datée du 17 avril 2018, puis par nomination du soussigné en date du 2 mai 2019 pour les dossiers 192903001 et 190804001, suivant à des réclamations pour couverture sous le plan de garantie au Règlement daté du 11 septembre 2018 et du 19 avril 2018 et relativement à trois (3) demandes d'arbitrages des Bénéficiaires à SORECONI reçues le 24 septembre 2018 et le 8 avril 2019.
- [2] Une saine administration de la justice et un souci de proportionnalité ayant dicté la réunion d'actions, les trois (3) dossiers furent réunis pour une seule et même instance.
- [3] Les demandes d'arbitrages des Bénéficiaires aux présentes découlent de trois (3) décisions de l'Administrateur :
- [3.1] une première décision datée du 17 août 2018, n° 125347-1142 (la « **Décision Adm 1** »), identifiant Madame Nathalie Beaulieu comme Bénéficiaire;
- [3.2] une seconde décision datée du 6 mars 2019, n° 125345-1639 (la « **Décision Adm 2** »), identifiant le Syndicat de la copropriété Le Saint-Aubin 6 101 580 comme Bénéficiaire et;
- [3.3] une troisième décision, datée également du 6 mars 2019, n° 125347-1628 (la « **Décision Adm 3** »), identifiant Madame Nathalie Beaulieu comme Bénéficiaire;
- [3.4] les décisions sont identifiées ci-après, au besoin et collectivement, les «**Décisions**»;
- [3.5] Madame Nathalie Beaulieu est identifiée ci-après, au besoin, comme «**La Co-Bénéficiaire**», et le syndicat de copropriété est identifié, au besoin, comme «**Le Co-Bénéficiaire**».



- [4] Les Décisions Adm 1 et 3 concernent la partie privative du 3205, rue Jean-Paul-Lemieux situé à Longueuil (le «**Bâtiment**»), et concernent exclusivement l'unité 202 appartenant à Madame Nathalie Beaulieu (l'«**Unité 202**»), alors que la Décision Adm 2 concerne les parties communes du Bâtiment, (les «**Parties communes**»).

Extraits pertinents du plumitif

24.09.2018	Réception par le greffe de SORECONI de l'avis d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que de leurs pièces jointes pour la décision Adm 1
19.10.2018	Transmission aux parties de la confirmation d'arbitrage et de la nomination de l'arbitre
12.12.2018	Appel conférence et transmission du procès-verbal d'appel conférence
14.02.2018	Appel conférence et transmission du procès-verbal d'appel conférence
08.04.2019	Réception par le greffe du CCAC du second et troisième avis d'arbitrage des Bénéficiaires
30.04.2019	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de l'arbitre
02.05.2019	Substitution d'arbitre
08.05.2019	Appel conférence pour réunion des trois (3) dossiers et transmission du procès-verbal d'appel conférence
30.09.2019	Appel conférence et transmission du procès-verbal d'appel conférence
21.10.2019	Audience à la salle Montarville de l'Hôtel Mortagne
11.08.2020	Décision

Faits pertinents

- [5] La réception du Bâtiment est datée du 25 mai 2017 pour l'Unité 202 et du 6 juin 2018 pour les Parties communes.
- [6] Les Bénéficiaires ont retenu les services de Monsieur François Dussault de l'ordre des technologues professionnels, afin de réaliser un rapport d'inspection pré réception, effectué le 6 juin 2018 et rendu le 10 août 2018, (le «**Rapport Dussault**»).



- [7] La Co-Bénéficiaire, Madame Nathalie Beaulieu, a retenu les services de Monsieur Scott Vitus, inspecteur en plancher de bois franc, pour réaliser un rapport sur l'état du plancher de l'Unité 202 (le «**Rapport Vitus**»), rendu le 22 septembre 2018.
- [8] L'Entrepreneur a pour sa part retenu les services de Monsieur André Gagné, expert-conseil, afin de produire un rapport sur l'état du plancher de l'Unité 202, (le «**Rapport Gagné**»).
- [9] Le point 1 de la Décision adm 1 et le point 1 de la Décision Adm 3, portant sur l'état du plancher de l'Unité 202, ont été les seuls points portés en arbitrage dans ces deux (2) décisions et ont été traités conjointement avec le point 18 de la décision Adm 2, portant sur l'état du plancher dans les parties communes, avec le consentement des parties.
- [10] Les autres points portés en arbitrage dans la Décision Adm 2 sont les suivants :
- Point 1 – Crépi
 - Point 3 – Parement de maçonnerie – Nettoyage
 - Point 57 – Fond de clouage du revêtement métallique de la porte de garage de l'Unité 202
 - Point 58 – Rallonge de gouttières enterrées
 - Point 59 – Joints de mortier
 - Point 60 – Test de sol

État du plancher

- [11] Les demandes d'arbitrage déposées par La Co-Bénéficiaire, madame Nathalie Beaulieu, concernent principalement l'état du plancher dans l'Unité 202.
- [12] Les prétentions de La Co-Bénéficiaire sont à l'effet que lors de la pose du plancher, le taux d'humidité contenu dans le sous-plancher était anormalement élevé, ce qui aurait causé la déformation et la courbature de certaines planches du plancher.
- [13] Elle soutient également qu'une inégalité de sous-plancher causerait le bris de certaines planches.
- [14] La Co-Bénéficiaire dénonce aussi un problème de télégraphie sur certaines parties du plancher, où les fixations du plancher sont visibles.



[15] Finalement, La Co-Bénéficiaire dénonce également un problème de craquement du plancher.

[16] Au soutien de ses prétentions, La Co-Bénéficiaire a soumis un document d'une centaine de pages, intitulé «Rapport plancher», ainsi que le Rapport Vitus.

[17] L'Administrateur a reconnu dans la décision Adm 1 que la concavité de certaines lattes ainsi que le problème de télégraphie observé dans l'Unité 202 correspondaient au critère de malfaçon non apparente au sens de l'article 27(3) du Règlement :

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

[...]

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; »

[18] L'Administrateur s'est toutefois refusé de reconnaître que le plancher était affecté d'un quelconque désordre structural. Conséquemment, il refuse de reconnaître que l'entièreté du plancher (et du sous-plancher) est affecté d'un quelconque désordre.

[19] La Co-Bénéficiaire n'a pas fait de représentation quant à la qualification du désordre affectant le plancher de l'Unité 202.

[20] La définition d'une malfaçon existante et non apparente ne se trouve pas dans le *Code civil du Québec* («**C.c.Q.**»), mais plutôt dans des critères élaborés par la jurisprudence et la doctrine québécoise en droit de la construction.

[21] Le juge Jeffrey Edwards et Me Sylvie Rodrigue s'expriment ainsi au sujet de la malfaçon :

« Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les



conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.»¹

[22] Considérant que la malfaçon invoquée par la Bénéficiaire ne découle pas d'un manquement aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur, le Tribunal doit déterminer si, pour la présente affaire, il y a eu manquement aux règles de l'art lors de la construction du sous-plancher et du plancher.

[23] Au sujet du rôle tenu par le manquement aux règles de l'art en matière de malfaçon, la Cour du Québec, sous la plume du juge François Marchand, s'exprime ainsi :

« [87] On ne peut donc séparer les mots malfaçons de règles de l'art. Il n'y aura pas de malfaçons si les travaux respectent les règles de l'art. Or, il n'existe pas de perfection en matière de construction. De légères anomalies, de petites imperfections, de petits défauts ou de minimes irrégularités ne pourront faire l'objet de malfaçons, puisque la construction est faite de matériaux pouvant comporter des défauts. Les matériaux de construction ne sont pas toujours parfaits. C'est pourquoi il faut établir en quoi un travail peut être acceptable, même s'il comporte certaines anomalies, alors qu'un autre ne le sera pas. Il faut donc des règles qui guident la façon de construire. »²

[24] À ce stade-ci, le Tribunal doit donc évaluer si le désordre invoqué par La Co-Bénéficiaire retient plutôt d'une imperfection normale ou d'une malfaçon non apparente.

[25] Tel que mentionné ci-haut, La Co-Bénéficiaire a soumis au Tribunal le Rapport Dussault, le Rapport Vitus ainsi qu'un document intitulé « Rapport plancher », au soutien de ses prétentions, notamment quant aux normes et tolérances acceptables en matière de dénivelé du plancher et du sous-plancher.

[26] La Co-Bénéficiaire soumet à ce propos les observations contenues dans le Rapport Dussault :

¹ J. Edwards, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, p. 453.

² *Gagné c. Dorais*, 2008 QCCQ 14307 (CanLII), par. 87.



« Nous avons observé que le plancher [...] présente un dénivelé qui est facilement perceptible. Cette situation semble être attribuable à un mauvais nivelage du plancher de bois lors de la construction. » (nos soulignements)

[27] Il ajoute un peu plus loin :

« Une certaine tolérance concernant le niveau des planchers est acceptée dans le domaine de la construction, soit une dénivellation de 1/300 sur une longue distance, mais dans ce cas, cette dénivellation semble dépasser les tolérances acceptables. » (nos soulignements)

[28] La Co-Bénéficiaire soumet également les observations contenues dans le Rapport Vitus, à sa page 8, concernant le sous-plancher:

« The measure of the surface of the flooring system indicates that there is an elevated section of the subfloor from the hallway across the kitchen area toward the sunroom. Destructive testing (removal of the hardwood floor and floating subfloor) would be required to determine the exact degree of elevation and unevenness of the subfloor » (nos soulignements)

[29] Le Tribunal constate donc que les experts ne semblent pas être en mesure de quantifier le dénivelé du sous-plancher ni d'indiquer au Tribunal si ce dénivelé dépasse les tolérances acceptées. Autrement dit, il n'est pas possible d'établir, à la lumière de ces observations, qu'une contravention aux règles de l'art affecte le sous-plancher.

[30] Dans le document « Rapport Plancher », La Co-Bénéficiaire surligne à la page 57, représentant la page 23 d'un document produit par la *National Wood Flooring Association* et daté de 2007, qu'une tolérance de 1/4 de pouce dans un rayon de 10 pieds ou 3/16 de pouce sur un rayon de 6 pieds est acceptable en matière de dénivellation du sous-plancher.

[31] Le guide d'installation du plancher Mirage, soumis par la Bénéficiaire, mentionne quant à lui que la dénivellation acceptable du sous-plancher est plutôt de 3/16 de pouce sur 10 pieds.

[32] Or, La Co-Bénéficiaire n'a pas été en mesure de démontrer que le sous-plancher est affecté d'une dénivellation dépassant ces mêmes normes de tolérance.

[33] Conséquemment, le Tribunal considère que La Co-Bénéficiaire ne s'est pas acquittée de son fardeau de preuve quant à la dénivellation du sous-plancher et donc, que l'étendue de la réparation corrective suggérée par La Co-Bénéficiaire, à



savoir retirer l'entièreté du plancher pour refaire le sous-plancher, n'est pas supportée par la preuve, compte tenu de l'impossibilité de démontrer que les règles de l'art n'ont pas été observées.

- [34] Le Tribunal note de plus que même si le sous-plancher a pu être humide lors de la pose du plancher au cours du mois d'avril 2017, il a très certainement séché depuis. En effet, une unité privative chauffée et climatisée, dotée d'un certain contrôle de l'humidité (en présumant qu'il n'y ai pas de source alimentant indûment le niveau d'humidité du sous-plancher ou de l'unité, au cours des années), ne pourrait permettre au sous-plancher de demeurer humide. Ainsi, si l'humidité contenue dans le sous-plancher a été en cause quant au gonflement de certaines lattes, celle-ci ne saurait être en cause de futurs désordres affectant le plancher suite aux travaux correctifs.
- [35] D'ailleurs, le taux d'humidité prélevé dans les lattes lors de la visite du conciliateur de l'Administrateur en date du 17 août 2018 était de 7 à 8%, ce qui est considéré comme normal. Lors de la visite de Scott Vitus le 15 septembre 2018, le taux d'humidité contenu dans le plancher et le sous-plancher variait entre 7,2 et 9,4%.
- [36] Le Tribunal maintient cependant la décision de l'Administrateur, à savoir que les planches affectées d'un problème de concavité et de télégraphie devront être remplacées, dans les zones ciblées par la décision Adm 2, à savoir la zone située à proximité de l'îlot de la cuisine ainsi que dans le corridor et à tout endroit où l'Entrepreneur le jugera nécessaire afin de s'acquitter de son obligation de résultat.
- [37] En effet, le Tribunal souhaite rappeler à l'Entrepreneur qu'il est soumis à une obligation de résultat lors de la réalisation des travaux correctifs suivant la décision du soussigné.
- [38] Cette obligation de résultat prend sa source *inter alia* à l'article 2100 C.c.Q., qui se lit comme suit :

« **2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure. »



[39] Au sujet de l'obligation de résultat, l'Arbitre Jean-Philippe Ewart a effectué une courte recension doctrinale et jurisprudentielle de ses tenants et aboutissants :

« [66] *Les auteurs Edwards et Ignacz dans La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur soulignent :*

« Le deuxième alinéa de l'article 2100 C.c.Q., au chapitre du contrat d'entreprise ou de service, énonce maintenant formellement le principe général selon lequel l'entrepreneur ne peut, lorsqu'il est tenu à une obligation de résultat, se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant la force majeure. »

[67] *La doctrine concrétise cette obligation de résultat, s'appuyant sur notre Cour d'appel et les écrits de l'Hon. T. Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel) :*

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »

[...]

[68] *L'obligation de l'Entrepreneur est donc généralement une obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis, mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le Pr Karim :*

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages» [...] »³

[40] C'est donc dire que l'Entrepreneur a l'obligation, lors de la réalisation des travaux correctifs, d'en arriver à un résultat satisfaisant et conforme aux règles de l'art.

[41] Cela signifie que les directives contenues dans le guide d'installation du plancher Mirage, soumis par La Co-Bénéficiaire, devront être suivies, notamment quant à l'acclimatation des lattes et l'utilisation adéquate de la cloueuse, lors de la pose du plancher.

[42] Cela impose également, dans le cas où l'Entrepreneur (ou l'expert qu'il mandate) constate lors du remplacement des sections de lattes mentionnées plus haut que

³ 9264-3212 Québec Inc. c. Nicole Moseka & Jackson Dufreine et la Garantie de Construction Résidentielle, Me Jean Philippe Ewart, CCAC, 31 octobre 2019, S19-040203-NP.



la planéité de la surface de réception des matériaux dépasse les tolérances admises, qu'il devra s'assurer d'aplanir la surface de réception du plancher avant de remplacer les lattes affectées d'un désordre.

- [43] S'il ne satisfait pas à cette obligation de résultat et que La Co-Bénéficiaire est en mesure de constater un échec des démarches de l'Entrepreneur afin de corriger le désordre, une autre demande devra être présentée et l'Administrateur devra se prononcer (rendre une décision), sujet au droit des parties à l'arbitrage.
- [44] De plus, lors de la correction du désordre affectant certaines lattes du plancher, l'Entrepreneur se devra, en conformité avec son obligation de diligence contenue à l'article 2100 C.c.Q., de s'assurer de l'uniformité de la teinte du plancher de l'Unité 202.
- [45] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur concernant les points 1 de la Décision Adm 1 et Adm 3, ainsi que le point 18 de la décision Adm 2.

Décision Adm 2 – Points relatifs aux parties communes

- [46] Dans la décision Adm 2, la plupart des points portés en arbitrage ont été rejetés ou accueillis partiellement, car l'Administrateur était d'avis que les désordres soulevés par Le Co-Bénéficiaire ne pouvaient être qualifiés de malfaçons.
- [47] Ainsi, les points suivants n'ont pas été qualifiés entièrement de malfaçons par l'Administrateur:

[47.1] Point 1 – Crépi Le Co-Bénéficiaire dénonce la détérioration du crépi d'origine ainsi qu'une différence de teinte notable entre le crépi original et celui ajouté par l'Entrepreneur lors des travaux correctifs effectués préalablement à la dénonciation écrite du Co-Bénéficiaire. Finalement, Le Co-Bénéficiaire dénonce qu'à certains endroits, la différence de teinte plus prononcée est attribuable à des dommages dû à des taches d'humidité.

[47.2] Point 57 – Fond de clouage du revêtement métallique de la porte de garage de l'Unité 202 Le Co-Bénéficiaire dénonce que lors des travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur au revêtement métallique de la porte de garage qui était endommagé,



l'Entrepreneur aurait installé le nouveau revêtement sur du bois ayant été endommagé par l'eau.

[47.3] Point 58 – Rallonge de gouttières enterrée Le Co-Bénéficiaire dénonce que la rallonge de gouttières enterrée est inadéquate puisque l'inclinaison du terrain fait en sorte que de l'accumulation de terre se crée à l'intérieur de la rallonge de gouttières.

[47.4] Point 59 – Joints de mortier Le Co-Bénéficiaire dénonce que la largeur des joints verticaux autour de certaines portions du parement de maçonnerie excède la largeur normalement permise. Il s'appuie sur le Rapport Dussault pour étayer ses prétentions.

[48] Tous les points énumérés ci-haut ont été dénoncés dans les délais prévus au Règlement pour les malfaçons apparentes.

[49] Sans reprendre entièrement les explications du soussigné aux paragraphes 18 et suivants, le critère applicable afin de déterminer si ces désordres constituent réellement des malfaçons demeure celui de la non-conformité aux règles de l'art, i.e. peut-on considérer que le travail a été mal exécuté par l'Entrepreneur?

[50] Le Tribunal est d'avis que les points 1 et 57 représentent des malfaçons, alors que les points 58 et 59 ne satisfont pas les critères d'une malfaçon, pour les motifs qui suivent.

Points 1 et 57

[51] Concernant le point 1, les taches d'humidité affectant le crépi ne sont pas normales et ne peuvent qu'être le résultat d'un travail mal exécuté. Bien qu'une certaine disparité de couleur peut être normalement observée entre le crépi appliqué à différents moments, les taches pouvant être observées proche de la porte de garage n'ont rien de normal.

[52] Conséquemment, le crépi devra être réappliqué selon les règles de l'art aux endroits où il y a des taches d'humidité, avec une attention particulière portée à l'uniformité des teintes de crépi utilisées, en conformité de l'obligation de résultat de l'Entrepreneur.

[53] De plus, en conformité avec la Décision adm 2, des correctifs devront être apportés au crépi abîmé.



- [54] Concernant le point 57, bien que l'Administrateur soutienne que le bois possiblement affecté par l'eau ne joue pas un rôle structural, il n'en demeure pas moins que le bois affecté par l'eau présente un risque réel et sérieux de moisissure, qui n'est pas à prendre à la légère. En effet, le Tribunal a constaté que le bois, ayant été exposé aux intempéries, a été affecté par l'eau.
- [55] Ainsi, l'Entrepreneur devra s'assurer que le bois se trouvant sous le revêtement métallique de la porte de garage, qui démontre des taches « noirâtres » résultantes du contact avec l'eau, soit remplacé.
- [56] Conséquemment, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur sur le point 1 de la Décision Adm 2, en précisant que les endroits où les taches d'humidité sont visibles devront être corrigés, et accueille la demande du Co-Bénéficiaire sur le point 57 de la Décision Adm 2.

Points 58 et 59

- [57] Concernant le point 58, le Tribunal ne peut le reconnaître comme étant une malfaçon couverte par la garantie. En effet, le soussigné n'a pas été en mesure de constater que la présence d'accumulation de terre dans la rallonge de gouttière, par ailleurs enterrée, empêche l'écoulement des eaux d'une quelconque façon.
- [58] Pour ce qui est du point 59, le Tribunal reconnaît que certains joints de mortier verticaux apparaissent comme étant plus larges, ce qui esthétiquement peut s'avérer être déplaisant pour Le Co-Bénéficiaire.
- [59] Cependant, en l'absence de préjudice réel (et autre qu'esthétique, qui nous le savons est un qualificatif discrétionnaire et personnalisé) pour Le Co-Bénéficiaire et devant l'importance revêtue par les potentiels travaux correctifs devant être exécutés par l'Entrepreneur pour remédier à ce possible préjudice esthétique, i.e. refaire l'entièreté du parement de maçonnerie, le Tribunal ne peut faire droit à la demande du Co-Bénéficiaire.
- [60] Conséquemment, la demande du Co-Bénéficiaire est rejetée sur les points 58 et 59.



Point 3 – Parement de maçonnerie – Nettoyage

- [61] En ce qui concerne le nettoyage des parements de maçonnerie et des surfaces afférentes, l'Administrateur a accueilli la demande du Co-Bénéficiaire, la qualifiant de malfaçon apparente.
- [62] Le Tribunal est en accord avec cette qualification et conséquemment, maintient la décision de l'Administrateur.
- [63] Le perron avant commun devra donc être nettoyé des taches de mortier et de crépi.

Point 60 – Test de sol

- [64] Le Co-Bénéficiaire demande à ce que les tests de sols effectués lui soient fournis par l'Entrepreneur.
- [65] L'Administrateur soutient qu'une telle demande n'est pas couverte par la Garantie.
- [66] Le Tribunal partage l'avis de l'Administrateur. À la lecture du Règlement, et sans statuer sur le bien-fondé de la demande du Co-Bénéficiaire, il apparaît évident aux yeux du Tribunal qu'une telle demande n'est pas couverte par la Garantie.
- [67] La demande du Co-Bénéficiaire concernant le point 60 est donc rejetée.

Frais d'expertise

- [68] L'article 124 du Règlement prévoit que l'Arbitre doit statuer sur décision des frais d'expertise remboursables au Bénéficiaire par l'Administrateur, lorsque cette expertise s'est révélée être pertinente à l'arbitrage.
- [69] La Co-Bénéficiaire, madame Nathalie Beaulieu, a présenté trois (3) factures de l'Expert Scott Vitus, incluant déplacement, inspection et rédaction d'un rapport, ainsi que pour son témoignage lors de l'audience du 21 et 22 octobre 2019.
- [70] Ces frais totalisent 1 689,50\$, incluant les taxes.
- [71] Étant donné la pertinence et l'exhaustivité du rapport d'expertise présenté par La Co-Bénéficiaire, le Tribunal octroie le remboursement des frais à La Co-Bénéficiaire par l'Administrateur, à hauteur de 1 500\$.



POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [72] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur les points 1 des Décisions Adm 1 et Adm 3 ainsi que sur le point 18 de la Décision Adm 2;
- [73] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur les points 1, 3, 58, 59 et 60 de la Décision Adm 2;
- [73.1] Le maintien du point 1 signifie pour l'Entrepreneur l'obligation de procéder à la correction des taches d'humidité affectant le crépi près des portes de garage;
- [73.2] Le maintien du point 3 signifie pour l'Entrepreneur l'obligation de procéder au nettoyage des taches de mortier et de crépi observables sur le perron avant commun;
- [74] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires à l'égard des points 1 des Décisions Adm 1 et Adm 3 ainsi qu'à l'égard du point 18 de la Décision Adm 2;
- [75] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires à l'égard des points 58, 59 et 60 de la Décision Adm 2;
- [76] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires à l'égard du point 57 de la Décision Adm 2.
- [77] Le tout, avec frais d'arbitrage à charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement, auxquels s'ajoutent les 1 500\$ devant être remboursés à La Co-Bénéficiaire, madame Nathalie Beaulieu, pour ses frais d'expertise.

Montréal, le 11 août 2020



Michel A. Jeannot, CI Arb.

