

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(B-1.1 Lois sur le bâtiment, r.8)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : 4190.80
GAMM 2021-09-21
GCR 196587-6017
196587-8895

Date : 10 novembre 2022

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

MARTIN GARIÉPY
Bénéficiaire

c.

M.L. VENTILATION INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

- [1] Une première décision visant la maison du Bénéficiaire construite par l'Entrepreneur, a été rendue le 31 mars 2021 et comporte les conclusions suivantes :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

ANNULE la décision de l'Administrateur du 3 février 2020;

ORDONNE à l'Administrateur de procéder à l'enregistrement du bâtiment résidentiel neuf des Bénéficiaires sujet du contrat d'entreprise intervenu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 29 octobre 2018, pièce B-1;

FIXE la mise en vigueur de la garantie convenue entre les parties au 15 février 2019;

SUSPEND l'effet de la garantie du 22 décembre 2019 jusqu'au jour du présent jugement;

RETOURNE la dénonciation du Bénéficiaire à l'Administrateur pour son traitement;

LES FRAIS étant à la charge de l'Administrateur de la garantie conformément à l'article 123 du Règlement

- [2] La mise en vigueur de la garantie est le 31 mars 2021. Sa prise d'effet, son existence et les obligations qui en découlent débutent à cette date;
- [3] C'est à compter de cette journée que les délais de dénonciation seront examinés, sujet des diverses obligations d'ordre public prescrites par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ c. B-1.1, r.8) (ci-après appelé le Règlement);
- [4] Les dénonciations du Bénéficiaire transmises à l'Entrepreneur et l'Administrateur sont du 27 septembre 2019 (pièce A-7), 27 mai 2021 (pièce A-8) et de mai 2021 (pièce B-30);
- [5] Suite à ces dénonciations, l'Administrateur sous la responsabilité de madame Marylène Rousseau, rend une décision le 20 août 2021. Cette décision est portée en partie en arbitrage par le Bénéficiaire. Les points suivants ont été l'objet d'une preuve contradictoire :
 - 1 : Risque de tassements différentiels – poteau structural assis sur une dalle sur sol existante;
 - 4 : Poêle à bois – raccordement de l'alimentation en air;
 - 5 : Fenêtre d'une chambre à coucher au sous-sol / ouverture difficile;
 - 6 : Positionnement de la hauteur de la maison hors terre;
 - 7 : Présence de 7530 kg de débris de béton et d'asphalte dans le remblai – demande de remboursement d'une somme de 14 799,51\$;
 - 8 : Insuffisance d'enduit pour imperméabiliser les fondations – demande de remboursement d'une somme de 1 758,95\$ pour les travaux réalisés;
 - 9 : Accès à l'entrée principale du bâtiment – demande de remboursement d'une somme de 16 167,12\$ pour des travaux de parachèvement;

- 10 : Demande de remboursement du coût de démolition;
- 11 : Non-conformité de la transparence des pièces comptables;
- 12 : Non-conformité du bâtiment enregistré au plan de garantie – demande de remboursement du coût excédentaire;

- [6] La preuve et les plaidoiries ont nécessité quatre (4) journées. En cours d'audition et la preuve présentée, le Bénéficiaire a choisi de retirer sa demande d'arbitrage pour les points 1 et 11 alors que le point 6 a fait l'objet d'une entente. Ces choix en cours d'instance apparaissent aux conclusion ci-après;
- [7] Je reviendrai sur cet aspect du dossier dans le cadre de la détermination du paiement des frais d'expertise;
- [8] Le cahier des pièces de l'Administrateur en contient 34 (A-1 à A-34) et le Bénéficiaire en a produit 83 (B-1 à B-83);

Point 4 : Raccord du poêle à bois

- [9] L'Administrateur refuse cette réclamation basant sa décision sur le fait qu'il s'agit de travaux apparents de parachèvement qui n'ont pas été dénoncés dans les trois (3) jours de la réception de la maison;
- [10] Cette situation a été dénoncée par la communication du rapport de visite de l'ingénieur Marcel Fafard du 26 mai 2021 (pièce A-6);
- [11] L'expert du Bénéficiaire s'exprime ainsi :
Raccordement de l'alimentation en air du poêle à bois
« Le raccordement actuel est non esthétique et non conforme à la règle de l'art pour une maison neuve. La correction de cette situation peut être réalisée facilement par un ébéniste ou un ouvrier spécialisé en ventilation avec des matériaux tels que des conduits en acier inoxydable ou équivalent ».
- [12] Ma visite des lieux et les diverses photographies produites me convainquent qu'il s'agit d'une situation apparente. Vu les circonstances de la mise en vigueur de la garantie ci-avant mentionnée, le Bénéficiaire m'invite à considérer que le non-respect de l'Entrepreneur de ses obligations règlementaires du Règlement rend inapplicable la computation des délais effectués dans la décision de l'Administrateur en vertu de l'article 19.1;
- [13] Voici le texte de l'article 19.1 :

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

délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

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

- [14] La preuve non-contredite est que l'Entrepreneur a maintes fois mentionné au Bénéficiaire que le contrat d'entreprise intervenu le 29 octobre 2018, à prix coûtant majoré, et son annexe du 22 novembre 2018 (pièces A-1 et A-2) n'étaient pas sujets de la garantie règlementaire des maisons neuves puisqu'il s'agissait d'une auto construction;
- [15] La façon dont s'est déroulée la signature du formulaire d'inspection pré-réception le 15 février 2019, n'a pas été contredite. Il n'y a pas eu une inspection au sens de l'article 17 du Règlement;
- [16] Dans la décision rendu le 30 octobre 2018 par Yves Fournier¹ on peut y lire :

LE DÉLAI EN L'ESPÈCE

Le non respect de l'article 17 et du paragraphe 13 de l'Annexe II

[156] L'article 17 du Règlement qui traite du mécanisme de mise en oeuvre de la garantie se lit ainsi :

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

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

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

(je souligne)

¹ Hélène Sommereyns c. 787802471 Canada Inc. (Construction des Grands Jardins) et La Garantie de construction Résidentielle, 2018 CANLII 132576 (QC0AGBRN)

[157] Quant au paragraphe 13 de l'Annexe III du Règlement il est ainsi libellé :

Annexe II

(a.78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage :

...

3 : à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment :

[158] *Le procureur de la bénéficiaire plaide que le comportement et la conduite de l'entrepreneur démontrent que celui-ci n'a pas exécuté des devoirs et obligations en relation avec l'inspection du bâtiment. Il rappelle que l'exercice s'est fait en toute vitesse, que la bénéficiaire n'a pas apposé ses initiales sur les pages, qu'aucune visite des lieux n'a pris place, que l'entrepreneur faisait usage de promesses à s'exécuter sur des points qu'il a omis d'indiquer et j'en passe. Il faut souligner également que le document fut signé un 31 décembre. Ajoutons que le témoignage de la bénéficiaire fort crédible ne fut pas contredit.*

[159] *Dans l'affaire Mukkar et Ahluwalia c. Construction Nordi Inc., soumise par Me Labadie, l'arbitre Robert Masson insistait sur l'importance quant au rôle de l'entrepreneur lors de cette procédure. Il s'exprimait comme suit :*

[96]. *La loi sur la protection du consommateur édicte, au article 219 et 228 du titre des PRATIQUES INTERDITES (qu') « aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse ou trompeuse à un consommateur « et (qu) » aucun commerçant, fabricant ou publicitaire ne peut, dans une représentation qu'il fait à un consommateur, passer sous silence un fait important. »*

[97]. *Pour déterminer si une représentation, qui comprend aussi une affirmation, un comportement ou une omission, constitue une pratique interdite, il faut tenir compte de l'impression générale qu'elle donne. (Articles 216 et 218).*

[98]. *Une fois ces pratiques interdites établies, l'article 270 de la Loi sur la protection du consommateur ajoute que « les dispositions de la présente loi s'ajoutent à toute disposition d'une autre loi qui accorde un droit ou un recours au consommateur. »*

[99]. *Traitant du consentement des parties à un contrat, le Code civil du Québec prévoit que :*

1399. Le consentement doit être libre et éclairé. Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

...

- [101] *L'inspection ne doit pas être faite par le bénéficiaire accompagné de l'entrepreneur. Elle doit être faite par l'entrepreneur et le bénéficiaire. Et, pour l'entrepreneur, cette inspection ne doit pas être qu'un exercice banal. En signant sa demande d'adhésion pour adhérer à un plan de garantie et pour obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur a pris l'engagement « (d') effectuer une inspection préreception conjointement avec le bénéficiaire et ce, à l'aide d'une liste préétablie d'éléments à vérifier par l'Administrateur ». (Article 78 (3) et Annexe II (13).*
- [102] *Or, « agir conjointement avec le bénéficiaire » c'est constater par écrit les remarques du bénéficiaire. Agir conjointement c'est être proactif et, en l'occurrence, être proactif c'est prendre la direction de la visite d'inspection et indiquer au bénéficiaire les vices et malfaçons que l'entrepreneur rencontre et découvre en même temps que le bénéficiaire ou qu'il connaît ou doit connaître. Car, après tout, c'est lui le constructeur. En aucun cas cet exercice ne doit être une partie de cachette ou une partie de bras de fer.*
- [103] *Cela peut sembler contradictoire pour un entrepreneur de devoir agir ainsi. C'est que l'on oublie les prescriptions du Code civil du Québec qui stipule entre autres que lorsque le constructeur vend un immeuble qu'il a construit, il est alors assimilé à un vendeur (art. 1794) qui « ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent ... la qualité du bien. » (art. 1733).*
- [104] *Et, l'article 2100 du Code civil du Québec révèle que l'entrepreneur est toujours tenu « d'agir au mieux des intérêts de (son) client, avec prudence et diligence (il est) aussi tenu, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser, ... d'agir conformément aux usages et règles de (son) art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ... est conforme au contrat. »*
- [105] *Cette obligation de renseignement imposée à l'entrepreneur origine du précepte même qui doit gouverner le comportement de tout individu dans une société :*

« Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. » (art. 6 C.c.Q.)

[106] *Obligation qui est renforcée plus loin, à l'article 1375 traitant des obligations :*

« La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »

...

[108] *Le tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'en agissant lors de la visite d'inspection comme l'a décrit monsieur Ahluwalia, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de son obligation d'effectuer cette visite conjointement avec le bénéficiaire tel qu'il s'y est engagé en signant sa demande d'accréditation. Il n'a pas non plus respecté son obligation de renseignement que lui imposent le Code civil du Québec et la Loi sur la protection du consommateur. Non plus qu'il n'a respecté les buts et obligations de l'inspection en ne remplissant pas adéquatement la liste préétablie d'éléments à vérifier qui constatent l'exercice.*

(...)

[163] Par voie de conséquence, l'article 19.1 al. 1 doit s'appliquer. Le législateur l'a ainsi formulé :

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

[164] *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté pour protéger les consommateurs acheteurs de maisons neuves et il doit être interprété en sa faveur;*

[17] L'entrepreneur se disait exempté du Règlement au moment de la signature de la pièce A-5. Il n'a effectivement pas posé les gestes de l'entrepreneur au sens du Règlement. Ce n'est qu'à la suite de la décision du 31 mars 2021, alors qu'il avait jusqu'à ce jour contesté la mise en vigueur de la protection du Règlement pour cette maison neuve, qu'il a réalisé que le contrat d'entreprise intervenu est soumis au Règlement;

[18] Il ne s'agit pas d'une inspection au sens de l'article 17 et décrit dans la décision de l'arbitre Fournier ci-avant cité du Règlement qu'ont fait l'entrepreneur et le bénéficiaire lors de la signature de ce formulaire de réception du 15 février 2019. Il me semble tout à fait probable que

l'entrepreneur n'ait pas agi et rempli l'ensemble des obligations strictes du Règlement lors de cette rencontre puisqu'il se disait non sujet au Règlement.

- [19] Je donne effet à l'article 19.1 puisque les obligations prévues de l'article 17 relatives à l'inspection préreception du bâtiment n'ont pas été complétées conformément aux dispositions du Règlement. Je ferai droit à la demande d'arbitrage sur ce point relatif au raccord du poêle à bois et ordonnerai à l'entrepreneur d'effectuer les réparations pour corriger cette malfaçon apparente;

Point 5 : Ouverture fenêtre au sous-sol

- [20] Ma visite des lieux du 20 juin 2022 en compagnie des parties et de l'expert ingénieur Marcel Fafard et la manutention de la fenêtre m'a convaincu de l'existence d'une malfaçon;
- [21] L'administrateur, ayant pris connaissance de la facture du sous-entrepreneur Pro Modèle Construction (9291-9836 Québec Inc.) adressée à Monsieur Martin Gariépy pour l'installation des portes et fenêtres, après avoir été informé du paiement de cette facture par le Bénéficiaire, rejette la dénonciation puisqu'exclue en vertu du premier paragraphe de l'article 12 du Règlement, qui édicte :

Art. 12 : Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

- [22] En vertu de ce paragraphe, pour être exclu, la fenêtre doit être fournie et installée par le Bénéficiaire. La preuve démontre que l'achat des portes et fenêtres pièce B-15, d'un montant de 9 675\$ a été payé à l'entrepreneur plus les charges de 5% de profit et 15% d'administration dans le mois de décembre 2018. L'achat des portes et fenêtres fait partie du contrat d'entreprise intervenu entre les parties;
- [23] Les ouvertures sont sujettes du plan de garantie. Il s'agit ainsi d'une malfaçon non-apparente dénoncée dans la première année du contrat de garantie par l'ingénieur Marcel Fafard, pièce A-6;
- [24] J'ordonnerai la réparation à cette ouverture;

Le point 6 : hauteur hors terre de la maison

- [25] Ce point a été l'objet d'une entente intervenue lors de la quatrième journée d'audition. Je verrai à entériner cette transaction et à la rendre exécutoire;
- [26] Les points **7 : débris de béton de remplissage**, **8 : enduit imperméable** et **9 : accès à l'entrée principale** seront traités ensemble;
- [27] La décision de l'administrateur de rejeter ces points est bien fondée pour les raisons suivantes :

[28] Ma collègue, l'arbitre Karine Poulin² a bien résumé le principe de cette protection qui concerne le coût des travaux ayant un caractère urgent, nécessaire et conservatoire du 5^e paragraphe de l'article 18 du Règlement :

[126] Certes, le Bénéficiaire était inquiet et souhaitais mitiger ses dommages. Néanmoins, il faut plus qu'une simple affirmation voulant que les travaux étaient nécessaires. Il faut également que ceux-ci aient été requis, de manière urgente, pour éviter un plus grand dommage au bâtiment.

[127] L'objectif de cette déposition est de protéger le bâtiment et par conséquent, les droits du bénéficiaire, mais également de voir à la protection des droits des autres parties qui peuvent vouloir investiguer la situation et se prémunir du droit de corriger à leurs frais, et possiblement à moindre coût.

[29] L'arbitre Alcide Fournier le 20 mai 2017³ s'exprime ainsi sur ce même sujet :

[34] Pour obtenir un remboursement, il faut que les trois critères soient satisfaits, soit : réparations conservatoires, réparations urgentes et réparations nécessaires.

[35] Or, dans le présent litige, les Bénéficiaires n'ont pas procédé à une réparation mais au remplacement complet du drain de fondation.

[36] En aucun cas les travaux réalisés par les Bénéficiaires ne peuvent être qualifiés de conservatoires.

[37] En effet, le dictionnaire du Français Larousse définit le mot conservatoire : relatif à la sauvegarde ou à la conservation d'un droit, d'un bien avant que n'intervienne la solution définitive du litige.

[38] Dans ce présent litige, les Bénéficiaires ont opté pour la solution définitive, ce qui a pour conséquence de les exclure de l'application de l'article 18, 5^e paragraphe.

[39] Par ailleurs, le règlement sur le plan de garantie prévoit :

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[40] Le tribunal d'arbitrage doit donc appliquer la règle de droit sauf s'il constate que la règle est insuffisante ou qu'une injustice grave peut être commise ; l'arbitre n'a cependant pas le pouvoir d'ajouter aux dispositions du règlement.

² SDC du 1713 Lebel c. Gestion Immobilière Aubert Inc. / Groupe Habitation Tendance, 2018 CanLII 153180 (QCOAGBRN)

³ Grenier et Paulin c. 9129-3704 Québec Inc., 2017 CanLII 147990 (QCOAGBRN)

[41] Dans le présent litige, les Bénéficiaires avaient en main le refus de l'Administrateur lorsqu'ils ont pris la décision de faire réaliser des travaux de remplacement du drain de fondation.

[42] C'est donc en toute connaissance de cause qu'ils ont pris leur décision et le Tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de faire appel à l'équité pour répondre à leur demande.

[43] Compte tenu du fait que les Bénéficiaires ont fait réaliser les travaux définitifs de correction au désordre qu'ils dénonçaient, Le Tribunal n'a plus juridiction et ne peut réviser la décision de l'Administrateur.

[30] Les travaux d'enlèvement des débris excavés, la pose de l'enduit imperméable et l'aménagement pour l'accès à l'entrée de la maison ont été effectués du 9 au 22 août 2019 pour un montant de 15 811,12\$. Ces travaux ne répondent pas aux critères exigés par le règlement en ce qu'ils ne servent pas à conserver l'intégrité du bâtiment et ne sont pas des travaux urgents;

[31] Aucune preuve ne nous a été faite sur le danger de la présence de gros morceaux d'asphalte ou de bande de ciment laissés là par l'entrepreneur qui a renchaussé et nivelé le terrain autour du solage de la maison. Il y a absence de preuve qui aurait pu me permettre de conclure que sans l'enlèvement de ces détritiques à moins de 600 mm du solage il y avait danger que les contraintes du sol sur les murs de béton viendraient affecter leur solidité et mettre en danger le bâtiment;

[32] La seule preuve qui m'a été faite concerne la présence de roches, détritiques d'asphalte, de ciment et de matériaux de plus de 250 mm de diamètre à moins de 600 mm du solage. Il y a absence de preuve qu'il était urgent d'effectuer ces travaux au moment où ils ont été effectués;

[33] Incidemment, l'entrepreneur avait avisé le bénéficiaire qu'il refusait d'être responsable de cette situation et qu'il contesterait les réclamations sur sa responsabilité de la présence ou non de matériaux de plus de 250 mm de diamètre à moins de 600 mm du solage;

[34] Le choix de faire effectuer ces travaux au moment de l'aménagement des lieux est celui du Bénéficiaire et sont exclus de sa garantie;

Point 10 : Demande de remboursement du coût de démolition

[35] Le Bénéficiaire demande le remboursement du montant payé pour la démolition de sa maison incendiée argumentant que d'avoir laissé la dalle du plancher du sous-sol a permis à l'Entrepreneur de s'enrichir puisque toute la démolition n'a pas été complétée;

[36] Je ne ferai pas droit à cette réclamation pour les raisons suivantes :

- i) Il y a absence de preuve de ce qui peut avoir été économisé, si économie il y a eu;

- ii) Il y a absence de preuve qui me permettait d'établir la portion de travail non-complété;
- iii) Il y a absence de preuve que la dalle de béton laissée en place cause un dommage;
- iv) L'arbitrage formé en vertu du règlement n'est pas le bon forum pour déterminer d'un partage des coûts payés à l'Entrepreneur entre le travail accompli et le contrat de démolition;

Point 11 : Transparence des documents comptables

- [37] Le bénéficiaire a choisi de retirer sa demande d'arbitrage sur ce point et j'en donnerai acte dans mes conclusions;

Point 12 : Coûts d'enregistrement du plan de garantie

- [38] Le bénéficiaire présente une preuve de remboursement d'un montant de 398,60\$ en soulignant que le coût du montant du plan de garantie le 5 septembre 2019 (pièce B-60) était de 1 795,46\$ alors qu'il a payé la somme de 2 942,12\$\$ (voir pièce B-26). Il est évident que si le contrat d'entreprise avait été enregistré en septembre 2019 plutôt qu'après ma décision du 31 mars 2021, que le coût aurait été de 1 795,46\$;
- [39] Il s'agit donc d'une situation qui n'est pas prévue par le règlement et qui cause une iniquité puisque c'est suite à la preuve administrée lors de l'audition de la décision du 31 mars 2021 que la maison est devenue sujette des dispositions du Règlement;
- [40] Dans les circonstances et conformément à l'article 116 du Règlement, je conclurai à un remboursement;
- [41] J'ai calculé le montant du coût du contrat de garantie en septembre 2019 en y ajoutant 5% de profit et 15% d'administration conformément au contrat d'entreprise ainsi que les taxes. Le coût qui aurait été payable par le bénéficiaire aurait été de 2 482,85\$ plutôt que 2 942,12\$. Je conclurai à un remboursement de 459,27\$;

Les frais d'Expertise

- [42] C'est la présence de l'ingénieur Fafard au cours de l'audition qui a permis aux parties et au soussigné de constater que cette probabilité de l'existence de tassements différentiels avait été écartée par la technique de construction décrite par le témoin Monsieur Martin Lavoie;
- [43] C'est aussi les constatations du positionnement de la hauteur de la maison hors terre et ses recherches qui ont menées les parties à transiger sur ce point lors de la dernière journée d'audition;
- [44] Je conclus que ses services et présence à l'audition étaient pertinents et ont aidé au bon déroulement du dossier, Les parties ont pu examiner et questionner l'expert sur sa facturation totale de 5 970,31\$. Ces frais sont raisonnables et véritables;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage du bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les réparations aux points 4 : raccord au poêle à bois et 5 : ouverture de la fenêtre au sous-sol dans les trente (30) jours de la réception de la présente et au contraire, l'Administrateur devra prendre charge de ces travaux conformément au Règlement;

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire des points 7, 8, 9 et 10 de la décision de l'Administrateur du 20 août 2021;

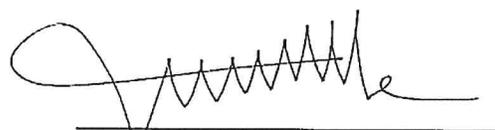
DONNE ACTE de l'entente et transaction intervenues au point 6 : hauteur hors terre de la maison en annexe de la présentation pour en faire partie intégrante, et **DÉCLARE** exécutoire le mandat et procuration intervenus le 24 octobre 2022 entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et **ORDONNE** aux parties de s'y conformer;

DONNE ACTE du retrait des points 1 : poteau structural et point 11 : transparence des documents comptables intervenus à l'occasion de l'audition du dossier;

CONDAMNE l'Entrepreneur à payer au Bénéficiaire la somme de 459,27\$ avec intérêts et indemnités additionnels de l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 30^e jour de la présente décision;

DÉCLARE raisonnable et nécessaire la présence de l'expert ingénieur Marcel Fafard et l'entier de ses services pertinents;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire ces frais d'expert d'un montant total de 5 970,31\$ ainsi que tous les frais de l'arbitrage



JEAN MORISSETTE, arbitre

Monsieur Martin Gariépy
Bénéficiaires

Me Stéphane Paquette
Pour l'Entrepreneur

Me Pierre-Marc Boyer
Pour l'Administrateur

ANNEXE A

MANDAT ET PROCURATION

INTERVENU

ENTRE

MARTIN GARIÉPY, résidant et domicilié au 38, rue Ringuette, Sainte-Anne-de-Sorel, Québec, J3P 1N9;

(ci-après nommé : Mandant)

Et

M.L. VENTILATION INC., corporation légalement constituée, ayant son siège au 13930, chemin St-Roch, Sorel-Tracy (Québec) J3R 0G8, représentée par son président Martin Lévesque;

(ci-après nommée : Mandataire)

ATTENDU QU'un contrat d'entreprise est intervenu, entre-le Mandant le Mandataire relativement à la construction d'un immeuble sis au 38 rue Ringuette, Sainte-Anne-de-Sorel, Québec, J3P 1N9 (ci-après nommé : Immeuble) du Mandataire;

ATTENDU QUE le Mandataire a construit un immeuble sis au 38 rue Ringuette, Sainte-Anne-de-Sorel, Québec, J3P 1N9 (ci-après nommé : Immeuble) du Mandataire;

ATTENDU QUE le Mandataire reproche au Mandant de ne pas avoir respecté les stipulations de l'article 92.3 du Règlement 436-2009 relativement de la Ville de Sainte-Anne-de-Sorel relatif notamment à la hauteur du dessus du solage en rapport au niveau moyen du centre de la voie publique;

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le Mandant donne irrévocablement mandat au Mandataire d'entreprendre en son nom toutes les démarches en vue de l'obtention d'une dérogation mineure en vue de régulariser la situation de l'Immeuble relativement à l'article 92.3 du Règlement 436-2009 précité;
2. À cet égard, le Mandant autorise irrévocablement le Mandataire à :



- a. Faire en son nom toutes les démarches et représentations nécessaires à l'exécution de son mandat;
 - b. D'engager au frais du Mandataire tout arpenteur ou professionnel qu'il jugera approprié afin d'exécuter le présent mandat;
 - c. De signer tout formulaire, demande ou document requis de la Ville ou de toute autorité afin de présenter la demande de dérogation mineure;
 - d. De faire toutes les représentations nécessaires auprès de tout comité notamment auprès du comité consultatif d'urbanisme de la Ville et auprès du conseil municipal;
3. Le Mandataire s'engage à entreprendre sans délai et à ses frais toutes les démarches visant à obtenir de la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel, les démarches visant à obtenir une dérogation mineure visant à ce que l'immeuble soit conforme au Règlement précité;
4. À cet égard, le Mandant s'engage à collaborer et à ne pas faire obstruction aux démarches du Mandataire et à donner à celui-ci accès aux lieux dans le cadre de toute démarche nécessaire afin d'obtenir la dérogation mineure;

ET LES PARTIES ONT SIGNÉ A Sainte-Anne-de-Sorel LE 24/10 2022


Martin Gariépy

M.L. VENTILATION INC.


Par Martin Lévesque,
président