

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec
District de : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : **171948-7646**
N° dossier GAJD : **20222012**

Entre : Germain Tremblay

Bénéficiaire

Et : Maisons Laprise inc.

Entrepreneur

Et : La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Sonia de Lafontaine, ing.

Pour le bénéficiaire : Germain Tremblay

Pour l'entrepreneur : Karine Boily et Pascal
Dumaure

Pour l'administrateur : Me Nancy Nantel

Date de visite et d'audience : 28 août, en
présentiel, sauf pour M. Dumaure

Mandat

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination de la soussignée, le 23 décembre 2022. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

Historique du dossier

9 février 2019 : Signature du contrat de vente
30 septembre 2019 : Signature du contrat de garantie
19 décembre 2019 : Formulaire d'inspection pré-réception signé par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire
24 avril 2023 : Date convenue de fin des travaux
26 janvier 2022 : Courriel et formulaire de dénonciation envoyés par le Bénéficiaire
14 février 2022 : Courriel de l'avis de 15 jours
23 février 2022 : Courriel de l'Entrepreneur (mesures à prendre)
24 novembre 2022 : Décision de l'Administrateur
19 septembre 2022 : Décision rectifiée de l'Administrateur
21 décembre 2022 : Demande d'arbitrage à GAJD
23 décembre 2022 : Nomination de l'Arbitre
15 février 2023 : Réception du cahier des pièces de GCR
21 mars 2023 : Conférence préparatoire #1 des parties
15 mai 2023 : Réception du rapport de l'expert du Bénéficiaire
14 juin 2023 : Conférence préparatoire #2 des parties
24 août 2023 : Réception de la jurisprudence de l'Administrateur
28 août 2023 : visite et audience d'arbitrage à la résidence du Bénéficiaire

Résumé

[2] L'Entrepreneur a construit l'immeuble résidentiel du Bénéficiaire, situé au 359, Route 172 nord, Sacré-Cœur, Québec, GOT 1Y0.

[3] Une décision de l'Administrateur a été rendue le 24 novembre 2022 et celle-ci comportait 18 points. Les points #1 et #2 ont été reconnus, mais les 16 autres n'ont pas été reconnus par l'Administrateur. Voici ces points :

1. Chambre principale - moulure de la trappe d'accès
2. Garage - plancher pas de niveau
3. Plafonds et murs mal faits (rugueux) dans toutes les pièces
4. Salle de bain du rez-de-chaussée - plâtre et peinture
5. Cuisine - peinture au plafond
6. Salle de bain du rez-de-chaussée - mur de la baignoire
7. Salle de bain du rez-de-chaussée - bouchon de la baignoire

8. Salle de bain du rez-de-chaussée - plaque du luminaire
9. Chambre principale - bris au pourtour de la fenêtre
10. Chambre principale - fenêtre ferme mal
11. Cuisine - fenêtre qui ferme mal
12. Cuisine - claquement au vent de la trappe de la hotte de la cuisinière
13. Cuisine - coup de pied au bas des armoires
14. Cuisine - chauffage
15. Salon - salle à manger - désengagement du disjoncteur
16. Sous-sol - tuiles du plafond endommagées par l'eau
17. Garage - porte non étanche
18. Toit - papier à couverture fait des vagues

[4] Le 21 décembre 2022, le Bénéficiaire a demandé l'arbitrage pour les 16 points.

[5] Lors de la conférence préparatoire #2, tenue le 14 juin 2023, le Bénéficiaire a abandonné **les points #7** (bouchon de la baignoire – salle de bain du rez-de-chaussée), **#8** (plaque du luminaire – salle de bain au rez-de-chaussée) et **#16** (tuiles du plafond endommagées par l'eau au sous-sol).

[6] Le ou vers le 24 avril 2023, l'Entrepreneur a fait une offre au Bénéficiaire concernant les points **#10 et #11** (fenêtres). Ces points sont demeurés non réglés jusqu'au moment de l'audience.

[7] La visite des lieux s'est déroulée le matin de l'audience et lors de celle-ci et/ou lors de l'audience, cinq (5) points ont fait l'objet d'ententes et trois (3) points ont été abandonnés. En voici la nomenclature, consignée dans cette sentence arbitrale :

Le point #6 : Salle de bain du rez-de-chaussée - mur de la baignoire

Un joint de scellant sera appliqué ; l'Administrateur n'est pas lié par cette entente ;

Le point #9 : Chambre principale - bris au pourtour de la fenêtre

La moulure sera changée si cela s'avère nécessaire avec le **point #10** ; sinon, une moulure seulement sera fournie au client ;

Le point #10 : Chambre principale - fenêtre ferme mal

Les travaux nécessaires seront effectués afin que deux (2) des fenêtres de la chambre à coucher qui sont problématiques remplissent leurs fonctions initiales (ouvrir, fermer et être étanches) ; l'Administrateur n'est pas lié par cette entente ;

Le point #11 : Cuisine - fenêtre qui ferme mal

Les travaux nécessaires seront effectués afin que la fenêtre de la cuisine remplisse sa fonction initiale (ouvrir, fermer et être étanche) ; l'Administrateur n'est pas lié par cette entente ;

Le point #12 : Cuisine - claquement au vent de la trappe de la hotte de la cuisinière

Point abandonné par le Bénéficiaire au moment de la visite ;

Le point #13 : Cuisine - coup de pied au bas des armoires

Le « coup de pied » (moulure) sera refixé ; l'Administrateur n'est pas lié par cette entente ;

Le point #14 : Cuisine - chauffage (bruit)

Point abandonné par le Bénéficiaire au moment de la visite ;

Le point #15 : Salon / salle à manger - désengagement du disjoncteur

Point abandonné par le Bénéficiaire au moment de la visite (c'est normal, selon le Code).

[8] Conséquemment, les points qui ont été discutés, débattus et qui font l'objet d'une décision sont les points **#3, #4 et #5 regroupés** (plâtre, vis et peinture), **#17** (garage - porte non étanche) et **#18** (toit - papier à couverture fait des vagues).

Questions soulevées

[9] La dénonciation a-t-elle été effectuée dans un délai raisonnable?

[10] Est-ce que les problèmes soulevés constituent des malfaçons ou des vices cachés, selon le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs?

Délai de dénonciation

[11] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs indique, à l'article 2.8, la notion de « délai raisonnable ». Il est dit que :

« De manière générale, ce délai ne devrait pas excéder six (6) mois, à moins de circonstances particulières. »

[12] Le Bénéficiaire a expliqué le long délai de dénonciation par le fait que sa conjointe de l'époque ne tolérait personne dans ou près de la maison durant la période de la pandémie de Covid, y compris la famille. Il a effectué la dénonciation officielle après sa séparation, plutôt vers la fin de 2021. Durant la première année et demie suivant la réception de la

maison, le Bénéficiaire ainsi que sa conjointe ont mentionné les problématiques, mais de façon verbale et non officielle.

Malfaçon

[13] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à l'article 27, paragraphe 3 stipule que :

*« (...) 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; »*

Vice caché

[14] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à l'article 27, paragraphe 4 stipule que :

*« (...) 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 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 ; »*

[15] Le Tribunal aura à déterminer en quelle période se situe la dénonciation et si le délai est raisonnable ou non, puisque la pandémie a sévi.

Témoignages

[16] Cinq (5) témoins ont présenté leur version des faits lors de l'audience, à savoir : le Bénéficiaire (M. Tremblay); l'expert ayant rédigé un rapport daté du 15 mai 2023 pour le Bénéficiaire, (M. Allard); le conciliateur de GCR (M. Bérubé), les représentants du côté de l'Entrepreneur (Mme Boily et M. Dumaure).

PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

M. Tremblay

[17] Témoignant pour lui-même, le Bénéficiaire explique la problématique concernant le délai de dénonciation en lien avec la pandémie et le fait que sa conjointe de l'époque ne tolérait aucune visite, même familiale, dans ou près de la résidence. Il a effectué la dénonciation officielle après sa séparation, survenue vers la fin de 2021. Il soutient que durant la première année et demie suivant la réception de la maison, c'est surtout sa conjointe de l'époque qui a mentionné les problématiques de façon verbale et non officielle à l'Entrepreneur.

[18] Concernant les points #3, #4 et #5 qui ont été regroupés, il stipule que cela n'a pas été fait selon les règles de l'art. Les vis sont apparentes à plusieurs endroits et la peinture est rugueuse et non lavable, selon ses dires. Les feuilles de gypse sont également apparentes au plafond de la salle à manger et du salon selon un certain angle et luminosité.

[19] Pour le point #17, le coupe-froid de la porte du garage a été mal installé du côté droit ; il est situé trop loin par rapport à la porte de garage et cela a pour conséquence que la neige entre dans le garage l'hiver, créant de l'eau et parfois du givre à l'intérieur.

[20] En ce qui concerne le point #18, le toit qui « fait des vagues », le Bénéficiaire soutient que ce n'est pas normal pour un toit neuf et qu'il a été mal fait.

[21] En contre-interrogatoire, l'Administrateur demande au Bénéficiaire à quel moment il s'est rendu compte que la peinture était rugueuse et inadéquate, selon lui. Dès décembre 2019, selon ses dires et il a alors téléphoné à Mme Boily, mais sans faire aucun écrit.

[22] L'Administrateur lui demande également pourquoi il y a eu un délai de quatre (4) mois entre sa séparation et la dénonciation. Il se ne souvient pas des raisons, mais se souvient qu'avant la pandémie, Mme Boily lui avait promis qu'une reprise de certains travaux serait faite. Il a, de plus, téléphoné chez GCR à la fin de 2021 et on lui a dit d'attendre de voir si l'Entrepreneur faisait les travaux, puis de dénoncer après, s'il ne les faisait pas.

[23] Enfin, l'Administrateur demande au bénéficiaire à quel moment il s'est aperçu que le coupe-froid (point #17) n'était pas adéquat. Il mentionne lors du premier hiver.

[24] Le Bénéficiaire présente un témoin, M. Allard. Celui-ci est reconnu comme expert par l'Arbitre.

M. Allard

[25] Interrogé par le Bénéficiaire au sujet des points #3, #4 et #5, M. Allard explique que de voir la séparation des feuilles de gypse, ce n'est pas normal; cela représente un manquement au sablage et/ou au plastrage. En ce qui concerne les vis apparentes, il soutient qu'elles ont été trop enfoncées ou mal effectuées dès le départ, puis qu'il y a eu des mouvements, ce qui, selon lui, n'est pas normal dans une maison neuve. Il s'agit d'une malfaçon dès le départ, mais qui s'est accentuée et comme chef de projet, il n'accepterait jamais ça.

[26] En ce qui concerne le point #17, l'expert soutient que le coupe-froid n'est au niveau et une vérification effectuée au laser lors de la visite l'a démontré. Avec le vent, cela crée un effet d'aspiration vers l'intérieur du garage et une problématique sur les surfaces à proximité peut se produire; il n'est pas normal que la neige et l'eau puissent entrer dans le garage. Selon lui, il s'agit d'un travail de remise à niveau de 15 minutes à faire : enlever la moulure et les vis en dessous et repositionner le coupe-froid vers la porte de garage. Aucun spécialiste n'est requis pour effectuer cette tâche.

[27] Pour le point #18, M. Allard explique qu'il s'agit d'une problématique d'installation. Les panneaux de 4x8 « n'arrivaient pas », des pièces de bois (2x4) ont alors été ajoutées sur les fermes de toit pour permettre les jonctions. Ces pièces de bois ne se sont pas comportées de la même façon que les fermes de toit (en termes de dilatation) et avec les bardeaux dessus, cela crée un problème visuel, une « vague ». Il n'y a pas de problématique d'infiltration d'eau en ce moment; selon lui, la problématique se situe plus tard, lors de la pose des nouveaux bardeaux ou peut-être que les bardeaux pourraient fissurer à certains endroits sur le long terme, à cause du poids de la neige, par exemple.

[28] Au sujet des points #3, #4 et #5, l'Administrateur demande à l'expert si le mouvement dont il a parlé pourrait être le mouvement normal d'assèchement. Il répond que non. À la question de savoir s'il a noté d'autres signes de mouvements structuraux ou des fissures à la jonction murs-plafonds, il répond que non également.

[29] Questionné sur le point #17, à savoir s'il s'agit d'un simple ajustement du coupe-froid, l'expert répond que oui. L'Administrateur lui demande si, avec le temps, il pourrait y avoir détérioration. M. Allard répond que non. Et à savoir si le coupe-froid peut sécher ou craquer, l'expert répond par la négative.

[30] Au sujet du point #18, l'Administrateur demande en contre-interrogatoire à M. Allard si c'est encore correct de faire la méthode de construction avec des « H-clips »; il répond que c'est l'ancienne méthode, mais que ça existe encore. Lorsque l'Administrateur lui demande si les 2 pièces assemblées (ferme de toit et 2x4), une fois séchées, vont continuer « de se suivre » (si l'espace ne va pas s'agrandir), c'est-à-dire être solidaires, maintenant, il répond que oui. À la question à savoir qu'est-ce qui va se passer si un poids est ajouté, si cela peut changer la donne, il répond que le bardeau peut s'user plus(+) à ces endroits surélevés.

[31] L'Administrateur demande aussi à l'expert si c'était la bonne façon de faire, d'ajouter un 2x4 aux fermes de toit. Il répond que non, car un plan d'ingénieur est requis à ce moment-là. Et quelle est la différence de niveau entre la ferme de toit et le 2x4? Environ 1/8 pouce, répond l'expert.

[32] Pour le point #18, l'Entrepreneur demande, pour sa part, en contre-interrogatoire à l'expert quelle est la courbure qui est tolérée selon l'APCHQ sur une ferme de toit? Est-ce qu'il la connaît? Il répond que non. Avec cette tolérance, qui est de 1 pouce sur 8 pieds, l'Entrepreneur soutient qu'un ingénieur n'est pas requis.

[33] L'Entrepreneur demande aussi à l'expert qu'est-ce qui a fait « faire des vagues » au bardeau? Il répond que c'est la pièce de bois rajoutée sous le contreplaqué 4x8 et sur la ferme de toit. Quand le bardeau a été installé, est-ce qu'on aurait dû le voir? L'expert répond que oui. Le sentir? L'expert répond que non.

[34] Enfin, en ce qui concerne les points #3, #4 et #5, l'Entrepreneur demande à M. Allard d'où vient l'affirmation que ce n'est pas l'assèchement qui a une influence sur les vis. Il répond que l'humidité influence le bois, mais pas les vis.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

Mme Boily

[35] Lors de son témoignage, pour les points #3, #4 et #5, Mme Boily soutient que l'article 15.4 du Règlement dit que les vis ne sont pas garanties (pièce A-1). De plus, elle affirme que le Bénéficiaire a fait le choix d'une peinture de type peu lustré, selon la fiche technique Benjamin Moore. Des retouches ont également été effectuées en février 2020, notamment dans la salle de bain. Par la suite, les autres rendez-vous de retouches ont été reportés jusqu'au 30 juin 2020.

[36] Pour le point #17, la problématique du coupe-froid a seulement été signalée en mars 2021. Des réparations sur le « capage » ont été effectuées en mai 2021.

[37] Pour le toit, le point #18, l'Entrepreneur soutient qu'il a été effectué selon les règles de l'art et selon le contrat qui a été expliqué au client à ce moment-là. Selon Mme Boily, le bardeau choisi est un bardeau mince qui épouse les formes sous-jacentes, mais tout a été fait selon les fiches techniques et les plans.

[38] L'expert du Bénéficiaire demande en contre-interrogatoire à l'Entrepreneur si cette situation problématique est déjà arrivée avec un autre toit. M. Dumaure répond que oui, mais c'était une problématique différente (membrane autocollante).

[39] Pour sa part, l'Administrateur demande en contre-interrogatoire à l'Entrepreneur à quelle date furent effectuées les dernières retouches de peintures. L'Entrepreneur répond que c'est le 30 juin 2002.

[40] Enfin, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur qui a approuvé la correction effectuée sur les contreplaqués du toit; il répond qu'elle n'a pas été approuvée, mais qu'elle a été effectuée selon les règles de l'art.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

M. Bérubé

[41] L'Administrateur présente comme témoin le conciliateur, M. Bérubé. Interrogé sur les points #3, #4 et #5, celui-ci précise qu'il s'agit d'un comportement normal des matériaux. Il s'agit, tout au plus de malfaçons (les vis, les joints apparents) et le type de peinture qui est rugueuse, c'est le type mat. Il dit avoir de la réticence à laver une peinture de type mat.

[42] À propos du point #17, l'Administrateur demande au conciliateur ce qui en est. M. Bérubé répond qu'un ajustement correspond à une malfaçon et non pas à un vice caché et qu'un coupe-froid peut « travailler » avec le temps.

[43] En ce qui concerne le toit, le conciliateur soutient qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, car il n'y a pas de désordre et pas d'infiltration d'eau. Il y a peut-être une malfaçon au niveau du support des contreplaqués qui provoque un certain vallonement des bardeaux, mais il s'agit, tel que l'expert l'a souligné, d'une correction qui sera à faire lors du renouvellement

du bardeau dans plusieurs années. Questionné à propos des conséquences probables, en tout respect, M. Bérubé répond que ce n'est pas laid, mais seulement une malfaçon.

[44] En contre-interrogatoire, l'expert du bénéficiaire demande au conciliateur s'il a déjà vu une semblable situation sur un toit. M. Bérubé répond que oui, mais il ne sait pas s'il s'agit de la même cause. S'agissait-il d'une malfaçon, d'un vice caché, d'une semblable gravité? Il ne le sait pas.

SOUMISSIONS DES PARTIES

Bénéficiaire

Délai

[45] En ce qui concerne le délai avant de dénoncer, le Bénéficiaire explique qu'il avait compris que tant qu'il y avait entente avec l'Entrepreneur, il n'y avait pas de problème. Cela l'a mené jusqu'en 2022.

Points #3, #4 et #5 – peinture, plâtre et vis

[46] Le Bénéficiaire réitère que, selon lui, la peinture est rugueuse; elle a été mal faite, elle n'est pas lavable. Les vis qui sont apparentes, ce n'est pas esthétique. Il soutient également que le gypse a été installé alors que la maison n'était pas étanche.

Point #17 – Garage - porte non étanche

[47] Le Bénéficiaire n'a rien à ajouter ; tout a été dit.

Point #18 – Toit - papier à couverture fait des vagues

[48] Le Bénéficiaire soutient que c'est un vice caché, car cela est apparu plus tard, pas sur le coup. Il y a également eu admission de l'Entrepreneur que cela n'avait été effectué selon les règles de l'art avec l'ajout des pièces de bois (2*4). Il n'est pas spécialiste, mais constate que ça ne devrait pas être ainsi, s'il se fie à son expert.

Administrateur

Délai

[49] Selon l'Administrateur, on doit procéder selon les paramètres du Règlement sur le plan de garantie. Le fardeau de la preuve est du côté du Bénéficiaire et même avec l'arrêt durant la pandémie (du 15 mars au 31 août), le délai est déraisonnable. Malgré ce que soutient le Bénéficiaire à propos de son ex-conjointe, des travaux de peinture et dans le garage ont eu lieu pendant la période de la pandémie. Il n'était pas dans l'impossibilité d'agir, donc il ne présente aucune excuse pour le délai.

Points #3, #4 et #5 – peinture, plâtre et vis

[50] L'Administrateur soutient qu'il n'y a aucune mention de ces problématiques dans le rapport pré-inspection, ni lors aucune dénonciation des malfaçons apparentes dans les trois (3) jours suivants la réception. La dénonciation de janvier 2022 porte le délai en période de vice caché et ces points n'en sont pas.

Point #17 – Garage - porte non étanche

[51] Selon l'Administrateur, ce point ne satisfait pas aux critères du vice caché. La sentence arbitrale Piskonova¹ est citée en ce sens. Selon le C.c.Q., article 1726, il doit s'agir d'un cas « sérieux » ou « important » du vice qui pourrait éventuellement créer une perte totale ou partielle du bâtiment.

Point #18 – Toit - papier à couverture fait des vagues

[52] L'Administrateur souligne qu'il n'y a ni dommage ni incident observé à ce jour, tel qu'une infiltration d'eau ou un problème de structure. De plus, le bardeau est intègre. L'Administrateur réitère que l'expert a expliqué que la différence de niveau entre les deux matériaux ne posait problème qu'avec un surpoids seulement. Ce point ne représente pas un vice caché, car il n'y a aucune conséquence et deux (2) jurisprudences sont présentées pour appuyer cette affirmation.^{2 3}

¹ *Piskonova & El-Khettabi c. Habitations Germa inc.*

² *SDC 8380 à 8390 de Buffalo c. Construction Carrier inc.*

³ *Henrie & Casanova c. 3223701 Canada inc.*

Entrepreneur

Points #3, #4 et #5 – peinture, plâtre et vis

[53] L'Entrepreneur explique que lors de la pose du gypse, la maison est étanche à l'air et à l'eau, mais pas à 100%; il peut y avoir une certaine condensation. Il réitère et montre la fiche technique du choix du Bénéficiaire pour le type de peinture : Ultra SpecMC 500 – K537 peu lustré de Benjamin Moore.

Point #17 – Garage - porte non étanche

[54] L'Entrepreneur ne dit rien sur ce point.

Point #18 – Toit - papier à couverture fait des vagues

[55] L'Entrepreneur soutient qu'il a agi selon les limites de performance, de tolérance et de flexion prescrites et acceptables par le Code.

[56] En conclusion, l'Entrepreneur ajoute que tous les moyens de communication étaient toujours disponibles et que quelqu'un de l'équipe donnait toujours un retour au Bénéficiaire lorsqu'il communiquait.

DÉTERMINATION

Délai

[57] Les délais de prescription ont été suspendus à la suite de l'arrêté ministériel du 15 mars 2020 et ils ont recommencé à courir à compter du 1^{er} septembre 2020.

[58] En regard de cet arrêté ministériel, si nous faisons abstraction de toute la période allant de la pré-réception (19 décembre 2019) jusqu'au 1^{er} septembre 2020, nous comptabilisons tout de même dix-sept (17) mois entre le 1^{er} septembre 2020 et la date officielle de la dénonciation, le 26 janvier 2022.

[59] Conséquemment, le délai de dénonciation situe les problématiques en période de vice caché, selon le Règlement.

Points #3, #4 et #5 – peinture, plâtre et vis

[60] Bien que la visite ait permis de constater l'aspect rugueux des murs, la fiche technique indique bel et bien le choix du Bénéficiaire. Quant aux vis qui sont apparentes à certains endroits, il cela relève de la malfaçon et non du vice caché.

Point #17 – Garage - porte non étanche

[61] Pour ce point, la preuve a été faite par l'expert qu'il s'agit d'un simple ajustement. Le Tribunal est d'avis que cette problématique relève, encore une fois, de la malfaçon et non du vice caché.

Point #18 – Toit - papier à couverture fait des vagues

[62] Il a été vu, démontré et reconnu par les parties qu'à plusieurs endroits, le bardeau du toit présente des « ondulations » vis-à-vis certaines fermes de toit. Il y a même eu admission que les règles de l'art n'ont pas forcément été suivies à la lettre, mais aucun désordre à court ou moyen terme ou même long terme ne semble émaner de cet état de fait. Tout au plus, il y aura une correction à faire lors du changement de bardeaux dans vingt (20) ans. Nous ne sommes pas en présence d'un vice caché.

[63] Comme tout propriétaire diligent, le Bénéficiaire doit prendre soin de sa toiture en la déneigeant lors d'accumulation de glace allant au-delà des conditions normales.

Frais d'expertise

[64] L'article 124 du Règlement stipule que l'Arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinents que l'Administrateur doit rembourser au Bénéficiaire, lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[65] Dans le cas qui est présenté ici, puisque le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, aucuns frais d'expertise ne lui seront remboursés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE les points #3, #4, #5, #17 et #18 du Bénéficiaire;

ORDONNE, en conformité avec l'article 123 du Règlement que les frais d'arbitrage soient à la charge de l'Administrateur.

LE TOUT avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter d'un délai de trente (30) jours suivant la date de la facture émise.

Fait à Boisbriand, le 13 septembre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sonia de Lafontaine", written over a horizontal line.

Sonia de Lafontaine, Arbitre