

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 : Beauharnois

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

No. dossier Garantie : 152907-32560
No. Dossier GAJD : 2020-30-09

Entre : Madame Fadia Soufi	Bénéficiaire
Et Les Entreprises Daniel Farand inc..	Entrepreneur
Et Garantie Construction Résidentielle (GCR)	Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Howie Clavier

Pour les bénéficiaires : Mme Fadia Soufi,
Me Alessia Folini,
M. Alan Corbeil,
M. Alexandre Allard

Pour l'entrepreneur : M. Daniel Farand

Pour l'administrateur : Me Nancy Nantel,
M. Normand Pitre

Date d'audience : 16 octobre 2023

Lieu d'audience : 105, rue Besner, Vaudreuil-sur-le-Lac, Québec

Date de la Sentence arbitrale: 13 décembre 2023

SENTENCE ARBITRALE

Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 5 octobre 2020.

L'audition de la cause s'est déroulée chez le **Bénéficiaire**, 105, rue Besner, Vaudreuil-sur-le-Lac, Québec.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées par le **Bénéficiaire** et l'**Entrepreneur**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

Le Tribunal a reçu l'affirmation solennelle des témoins.

Historique

1. Le **Bénéficiaire** a fait une Demande d'arbitrage le 9 octobre 2020 en ce qui concerne la Décision de l'**Administrateur** en date de 2 septembre 2020, sur la plume de M. Normand Pitre, conciliateur. La Décision comportait 38 points (B-1);
2. La Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** était sur les points 15 à 35 qui étaient rejetés dans la Décision, à savoir:

Point 15 : Étanchéité de la dalle de béton du garage et ailleurs;

Point 16 : Portes-miroir de la garde-robe;

Point 17 : Hauteur des contremarches de l'escalier en bois;

Point 18 : Valve d'eau de la laveuse à linge;

Point 19 : Plancher de carrelage céramique dans la pièce de la piscine;

Point 20 : Isolation acoustique de la chambre mécanique de la piscine;

Point 21 : Finition de parois de la chambre mécanique de la piscine;

Point 22 : Efflorescence;

Point 23 : Mécanisme des fenêtres rouillé;

Point 24 : Revêtement de contreplaqué sur l'isolant rigide dans le garage;

Point 25 : Chantepleures obstruées;

Point 26 : Isolation du mur entre le garage et la piscine;

Point 27 : Débordement des bardeaux;

Point 28 : Porte de service du garage;

Point 29 : Prises électriques dans la pièce de la piscine;

Point 30 : Terrain;

Point 31 : Toit-faible pente;

Point 32 : Solin métallique (toiture);

Point 33 : Bardeaux endommagés et manquants;

Point 34 : Bardeaux mal fixés;

Point 35 : Joints d'aluminium inversés;

3. L'**Administrateur** a ordonné l'**Entrepreneur** à régler les points suivants dans un délai de 60 jours (3 novembre 2021), à savoir :

Point 1 : Porte de service intérieure du garage;
Point 2 : Étanchéité au gaz du garage;
Point 3 : Fissures dans le crépi;
Point 4 : Scellement extérieur;
Point 5 : Joints de mortier fissurés;
Point 6 : Couleur de joints de mortier réparés;
Point 7 : Jonction entre le revêtement de vinyle et la maçonnerie;
Point 8 : Chantepleurs;
Point 9 : Protection de l'uréthane dans la chambre mécanique;
Point 10 : Infiltration d'eau par les portes de garage;
Point 11 : Chauffe-eau;
Point 12 : Valve d'eau de la piscine;
Point 13 : Couvercle de l'écumoire;
Point 14 : Bec verseur de la douche;
Point 15 : Étanchéité de la dalle de béton du garage et ailleurs;

4. Une Décision de l'**Administrateur** en date de 16 septembre 2021, couvrait les points suivants :

Point 1 : Connexion de la pompe de la piscine à la fosse de retenue (non reconnu);
Point 2 : Béton de la dalle à la sortie de la salle mécanique de la piscine (non reconnu);
Point 3 : Écoulement d'eau en provenance du ventilateur de la salle de bain de la piscine (non reconnu);
Point 4 : Condensation sur les fenêtres (ne peut pas être statué dans l'immédiat);
Point 5 : Toit du garage (résolu sans ordonnance);

5. Le **Bénéficiaire** a fait une Demande d'arbitrage sur les Points 1-3 en date de 28 octobre 2021 :

6. Une Décision supplémentaire 2 de l'**Administrateur**, aussi en date de 16 septembre 2021, a donné à l'**Entrepreneur** un délai jusqu'au 15 novembre 2021 de faire les travaux sur les **Points 1, 6, 9, 10, 12 et 13** déjà couverts dans la Décision de 2 septembre 2020;

7. Une Demande d'arbitrage a été faite par l'**Entrepreneur** le 25 octobre 2021 sur les **Points 10 et 13** ;

8. L'audition programmée pour le 6 juillet 2021 était suspendue à cause de l'état de santé du **Bénéficiaire**;

9. L'audition reprogrammée pour le 22 octobre 2021 était suspendue dû au fait que l'expert du **Bénéficiaire**, M. Alexandre Allard, ne se présenté pas;

10. Le 18 février 2022, le **Bénéficiaire** a rempli la **Formulaire de dénonciation** à l'**Entrepreneur** en ce qui concerne les Points suivants :

Point 1 : Fissure dans la fondation entre la piscine et le garage;
Point 2 : Fissure dans la fondation du mur extérieur ouest;
Point 3 : Fissure sur les escaliers extérieurs;
Point 4 : Poutres intérieures mal installées;

Point 5 : Fissures et clous saillants dans les murs intérieurs;

Point 6 : Rampe d'escalier manquante sur les escaliers menant au dernier étage;

Point 7 : Glace à la sortie du ventilateur de la salle de la piscine;

Point 8 : Fissure dans la fondation du mur extérieur est;

9. Le **Bénéficiaire** a engagé M. Alain Corbeil comme expert, qui a produit son premier rapport le 3 mai 2022 après une visite le 29 mars 2022;

10. Dans ce rapport, M. Corbeil disait qu'il était d'accord avec l'**Administrateur** qui a rejeté les **Points** suivants dans sa Décision en date de 2 septembre 2020 , à savoir : **Points 24, 25, 26, 27, 29 et 30**. Il a dit que le **Point 28** a été déjà corrigé;

11. Aussi dans son rapport, M. Corbeil a offrir des recommandations afin d'aider l'**Entrepreneur** a corrigé certain des **Points** ou l'**Administrateur** a approuvé des réclamations du **Bénéficiaire**, surtout pour les **Points 10 et 37**, ou l'**Entrepreneur** n'était pas capable à date, de faire des correctifs en ce qui concerne des infiltrations d'eau par les fenêtres en sous-sol et les infiltrations d'eau par les portes du garage;

12. Dans une Décision en date de 2 juin 2022, l'**Administrateur** a rejeté les **Points 1-8**, réclamés par le **Bénéficiaire** dans son **Formulaire de dénonciation** le 18 février 2022. Il n'y avait pas de Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire**;

13. Le 24 aout 2022, le soussigné, avec la permission de l'**Administrateur**, a organisé une rencontre des experts, sans préjudice, afin de voir si les experts peuvent arriver à un consentement sur les **Points** qui étaient le sujet des Demandes d'arbitrage. Mon rôle s'était d'agir comme facilitateur afin d'aider les participants d'arriver à une entente sur les réparations à faire et le manière de les faire ;

14. Le rencontre de facilitation a lieu le 8 septembre 2022 à la résidence du **Bénéficiaire** avec sa présence ainsi que l'**Entrepreneur** (M. Daniel Farand), l'expert du **Bénéficiaire** (M. Alain Corbeil), le conciliateur de l'**Administrateur** (M. Normand Pitre), et le soussigné ;

15. Le 12 octobre 2022, le soussigné a écrit un sommaire de la rencontre le 8 septembre 2022, à savoir :

- a) En ce qui concerne le Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** suit à la Décision le 2 septembre 2021, il y avait un consensus que les **Points 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, et 34** qui doivent être le sujet d'un désistement de **Bénéficiaire** ;
- b) En ce qui concerne les **Points 1-15** dans le Décision de 2 septembre 2021, il y avait un consensus que les **Points** suivants ont été réglés : **Points 1, 2, 3, 4, 8, 11 et 14** ;
- c) Toujours, en ce qui concerne la Décision de 2 septembre 2021, il y avait consensus que les **Points** suivants n'étaient pas réglés : **Points 15, 16, 23, 30, 36 et 37** ;
- d) En ce qui concerne la Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** fondée sur la Décision 16 septembre 2021, il y avait consensus que le **Point 2** doit être le sujet d'un désistement, et que les **Points 1 et 3** n'étaient pas réglés à date ;

16. Une Décision supplémentaire en date de 27 janvier 2023 était rendue par l'**Administrateur**. La Décision couvrait 2 **Points** :

Point 10 : Infiltration d'eau par les portes de garage (reconnu/garantie à corriger avant 30 avril 2023)

Point 37: Infiltration d'eau par les fenêtres du sous-sol (résolu sans ordonnance);

17. Une conférence téléphonique a lieu le 30 janvier 2023, ou tous les **Points** réglés ou non réglés étaient discutés;

18. Une discussion avec l'avocat du **Bénéficiaire**, Me Cardillo, le 31 janvier, a rajouté d'autres **Points** réglés;

19. Lors d'une conférence téléphonique en date de 24 avril 2023, les **Points** en arbitrage étaient déterminés et c'était décidé que la date d'audition serait le 21 juin 2023;

20. Le 20 juin 2023, Me Folini, avocate du **Bénéficiaire**, a fait un désistement sur les **Points 18 et 26**;

21. Le 20 juin 2023, M. Allard, un des experts engagés par le **Bénéficiaire**, a écrit qu'il ne pouvait pas assister à l'audition due à des urgences familiales;

22. L'audition a été programmée pour la troisième fois, pour le 16 octobre 2023;

L'audition de 16 octobre 2023

Les Points en Arbitrage

Point 10 : Infiltration d'eau par les portes de garage;

Point 13 : Couvercle de l'écumoire;

Point 19 : Plancher de carrelage céramique dans la pièce de la piscine;

Point 20 : Isolation acoustique de la chambre mécanique de la piscine;

Point 30 : Terrain;

Point 37 : Infiltration d'eau par les fenêtres du sous-sol;

Point 10 : Infiltration d'eau par les portes de garage

23. Décision 2 septembre 2020

« La bénéficiaire dénonce que de l'eau s'infiltré par les deux portes de garage. Lors de notre visite, des tests d'arrosage ont été effectués, ce qui nous a permis d'observer que dans les coins de celles-ci, des infiltrations se produisent.

Conclusion

ACCUEILLE la réclamation de la bénéficiaire à l'égard des points 1 à 14.

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 à 14 dans les soixante (60) jours..... »

(mois de novembre 2020);

24. Décision 16 septembre 2021

« Lors de notre visite, nous avons constaté que des correctifs ont été apportés à l'endroit du scellement du cadrage des portes de garage, de même qu'au niveau de la coupe froide du cadrage à la jonction avec la dalle de béton.

Conclusion

ACCUEILLE la réclamation de la bénéficiaire à l'égard des points10.....;

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler les points ...10...au plus tard d'ici le 15 novembre 2021** »;

25. Décision supplémentaire 27 janvier 2023

« Lors de notre visite, nous avons constaté que des correctifs ont été apportés suivant les recommandations de l'expert de la bénéficiaire, mais que malgré tout, il fut observé que des infiltrations d'eau sont visibles. Il appert que le coupe-froid à la base des portes semble se remplir de l'eau, laquelle ressort par la suite aux extrémités.

Par conséquent, des correctifs devront être apportés afin que les infiltrations d'eau qui se manifestent aux extrémités des portes cessent.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 10 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation de la bénéficiaire à l'égard du point 10

Conclusion

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points10.....;

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler le point 10 au plus tard d'ici le 30 avril 2023.** »

26. Lors de l'audition en date de 16 octobre 2023, un autre test d'arrosage a été fait avec la même résultat qu'avant- il y avait toujours l'infiltration d'eau par les portes de garage;

27. On trouve dans trois Décisions ci-haut mentionnés, la suivant :

« À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai

18. La procédure suivante applique à toute réclamation fondée sous la garantie prévue à l'article 10 :

6. à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs »;

28. Il est évident que l'**Administrateur** n'a jamais suivi le paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, et ça, en dépit des messages écrits du **Bénéficiaire**, qu'après chaque période de délai ordonné par l'**Administrateur**, il y avait toujours des infiltrations d'eau. Depuis la date de la première Décision en septembre 2020 et la date de cette Sentence, le **Bénéficiaire** a écrit au moins 20 fois, parlant de l'existence de cette problématique;

29. Il est aussi évident que l'**Entrepreneur** n'est pas capable de trouver la solution de cette infiltration et d'exécuter les travaux nécessaires afin de régler cette situation d'une façon permanent;

30. Pour ces raisons, le Tribunal **ORDONNE** l'**Administrateur** de prendre charge de ce point et de la **traiter comme priorité parce que ce problème a duré plus que 3 ans;**

Point 13 : Couvercle de l'écumoire;

31. Décision 2 septembre 2020

« La bénéficiaire dénonce que le couvercle de l'écumoire est mal installé et instable.

Lors de notre visite, nous avons constaté que le couvercle constitué en partie de carrelage céramique ne repose pas adéquatement et qu'il est instable.

Un couvercle devra être mis en place de façon à assurer la sécurité des occupants.

Conclusion

ACCUEILLE la réclamation de la bénéficiaire à l'égard des points 1 à 14

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 à 14 dans les soixante (60) jours..... »

(mois de novembre 2020);

32. Décision 16 septembre 2021

« Lors de notre visite, nous avons constaté que l'entrepreneur a tenté de corriger la stabilité du couvercle de l'écumoire constitué d'une pierre, correctif qui n'a toutefois pas donné les résultats escomptés, le couvercle n'étant pas stable, situation qui devra à nouveau être corrigée.

Il est à noter que la conception du couvercle devra possiblement être revue.

Conclusion

ACCUEILLE la réclamation de la bénéficiaire à l'égard des points....13.....;

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler les points ...13....au plus tard d'ici le 15 novembre 202** »;

33. Une Demande d'arbitrage a été faite par l'**Entrepreneur** le 25 octobre 2021 incluant ce **Point 13**.

34. Lors de l'audition, l'**Entrepreneur** a témoigné que le contrat pour la construction de la piscine a été à l'extérieure de son contrat. Pour cette raison, c'est l'entrepreneur qui a construit la piscine, incluant l'installation de l'écumoire, qui était responsable d'assurer que le couvercle de l'écumoire était stable et au même niveau que le plancher de la piscine en céramique;

35. Le contrat pour la construction de la piscine était avec la compagnie Groupe Paramount inc. et si on regarde les éléments inclus dans ce contrat en date de 4 mai 2018, on voit l'écumoire et les tuiles céramiques (B-11);

36. Cependant, il n'était pas nié que les tuiles céramiques ont été installées par un sous-traitant de l'**Entrepreneur** Daniel Farand. D'après le témoignage du **Bénéficiaire**, l'**Entrepreneur** et le Groupe Paramount étaient en contact afin de coordonner les travaux;

37. Lors de l'audition, les experts Allard, Corbeil et Pitre sont tous témoins que c'était l'**Entrepreneur** qui doit prendre la responsabilité pour le travail de son sous-traitant qui a posé les tuiles céramiques et qui n'a pas adapté le couvercle de l'écumoire pour qu'il reste au même niveau que le plancher;

38. Pour ces raisons, le Tribunal **ACCUEILLE** la Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** et **REJET** la Demande d'arbitrage de l'**Entrepreneur** sur ce **Point 13**.

ORDONNE à l'**Entrepreneur** de régler le **Point 13** au plus tard d'ici le **31 janvier 2024**;

Point 19 : Plancher de carrelage céramique dans la pièce de la piscine

39. Décision 2 septembre 2020

« La bénéficiaire mentionne que les carreaux de céramique dans la pièce de la piscine sont mal installés, qu'ils sont accrochant à plusieurs endroits, de même qu'ils seraient mal alignés.

Lors de notre visite, nous avons vérifié les écarts de niveau entre les carreaux, lesquels nous sont apparus acceptables et rencontrant les tolérances admissibles de l'industrie qui sont d'environ 2 mm entre les carreaux de céramique.

Pour ce qui est l'alignement, celui-ci nous est apparu acceptable pour les carreaux de même type.

Il importe de mentionner qu'aucune norme n'est prévue en ce qui a trait à la présence d'une différence d'alignement entre des carreaux de type différent »;

40. Lors de l'audition, seulement l'expert Allard a témoigné qu'il faut faire des correctifs, mais il n'a pas offert aucune preuve que les tuiles étaient posées en contravention des standards existants;

41. Pour cette raison le Tribunal **REJET** la Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** sur le **Point 19**;

Point 20 : Isolation acoustique de la chambre mécanique de la piscine;

42. Décision le 2 septembre 2020

8 « Le bénéficiaire mentionne que des panneaux acoustiques de type SONOPAN devaient être installés pour minimiser les bruits des équipements de la piscine.

Lors de notre visite, nous avons constaté la mise en place d'uréthane recouvert d'un produit ignifuge sans plus. Aucun document ne nous a été présenté précisant de quelques exigences quant à la mise en place ou le type d'isolant acoustique.

Compte tenu qu'il n'existe aucune norme acoustique dans une résidence privée isolée, l'administrateur ne peut reconnaître ce point.

CONCLUSION

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR REJETTE la réclamation de la bénéficiaire à l'égard des points 15 à 35 »;

43. Lors de la rencontre de facilitation qui a lieu le 8 septembre 2022, l'expert du **Bénéficiaire**, M. Corbeil a dit que l'isolant qui était mis en place était à visée thermique et non acoustique ou aucune norme n'existe et il a recommandé un désistement du **Bénéficiaire** sur ce **Point**;

44. M. Allard, l'autre expert du **Bénéficiaire** a dit dans son rapport complémentaire en date de 29 mai 2023 que cette situation *doit être corrigée selon les plans de construction*. Cependant lors de l'audition il ne présenter pas ni les plans de construction ou des normes indiquant que l'**Entrepreneur** était en défaut ;

45. Pour ces raisons, le Tribunal **REJET** la Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** sur le **Point 20**;

Point 30 :Terrain

46. Décision de l'Administrateur le 2 septembre 2020

« La bénéficiaire mentionne que les pentes du terrain causent des accumulations à certains endroits. Lors de notre visite , les pentes du terrain à proximité des fondations ne nous sont pas apparues problématiques. Il est à noter que seules les pentes du terrain inverses à proximité des fondations sont couvertes par la garantie.

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 30, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'un ouvrage qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal.

Or, voici ce que le paragraphe 9 de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances :

...12. Sont exclus de la garantie :

9. les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment telles les piscines extérieures. Le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain.

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard de ce point. »

47. Le **Bénéficiaire** a témoigné qu'afin de régler les problèmes des pentes et de minimisé la chance que l'eau peut causer des infiltrations dans son sous-sol, elle a demandé à l'**Entrepreneur** de rajouter un pied sur la hauteur du mur de fondation en laissant les fenêtres de sous-sol un pied plus haut que le sol;

48. Dans le sommaire de la rencontre chez le **Bénéficiaire** en date de 12 octobre 2022, on trouve la suivante :

« 30. Terrain

Le Bénéficiaire a déclaré a déclaré qu'elle avait payé un supplément pour avoir le mur de fondation 1 pied plus haut. Elle fournira la preuve. »;

49. Dans une lettre de M. Corbeil en date de 28 septembre 2022, qui parle des items discutés lors de notre rencontre de facilitation qui a lieu le 8 septembre 2022, on trouve le suivant :

« Hauteur de la fondation

Nous avons pris connaissance du contrat signé entre les parties et de l'estimation en date du 22 ,mai 2018. Nous constatons que l'entente stipule que la hauteur des murs de fondation sera 1 pied de plus que le standard. La hauteur de la fondation standard est de 8 pieds et après mesurage nous constatons que la hauteur de la fondation est de 9 pieds. Aucune mention à savoir si le bâtiment sera sorti du sol au niveau fini de 1 pied plus haut que le niveau 100 excavé. En tenant en compte que le niveau 100 d'excavation reste le

même pour tous les bâtiments avoisinants, nous croyons que la surface exposée hors sol se doit d'être de 1 pied supérieur que mentionnée aux plans. Nous n'avons pas eu accès aux plans de construction »

50. Le 26 décembre 2022, dans un sommaire de la situation suivant, on trouve :

« 30. Terrain

*-le **Bénéficiaire** a dit qu'elle a payé un montant supplémentaire pour augmenter la hauteur de sous-sol d'un pied afin que les fenêtres soient localisées plus haut dans les murs de fondation »;*

51. Dans le Cahier des pièces du **Bénéficiaire**, on trouve dans le Pièce B-16, les *Modifications au contrat initial*, signé par les deux parties le 22 mai 2018. On peut remarquer que le **Bénéficiaire** a payé 6200\$ pour un « *Mur de fondation 1 pied plus haut que STD* », sans parler de la hauteur des fenêtres du sol;

52. Ce n'est pas nié que les fenêtres du sous-sol ne sont pas construites à 1 pied plus haut que le sol et pour cette raison, le **Bénéficiaire** a demandé un remboursement au montant de 6200\$;

53. En réplique, l'**Entrepreneur** a témoigné que la hauteur additionnelle du sous-sol était faite afin de donner l'opportunité de cacher le système mécanique dans le plafond du sous-sol;

54. Il n'y a rien écrit afin de supporter les allégés du **Bénéficiaire** et de l'**Entrepreneur**. Cependant, si on regarde les *Modifications au contrat*, tel que mentionné ci-haut au paragraphe 50, on peut remarquer que le **Bénéficiaire** a aussi payé 8500\$ additionnel afin d'avoir un pied de plus à la hauteur du rez-de-chaussée. Ce fait donne plus de crédibilité aux prétentions de l'**Entrepreneur**;

55. Pour ces raisons, je **REJET** la Demande du **Bénéficiaire** pour le Point 30 :

Point 37 : Infiltration d'eau par les fenêtres du sous-sol

56. Décision le 2 septembre 2020

« Le bénéficiaire mentionne que les infiltrations d'eau se sont produites par les fenêtres du sous-sol. Lors de notre visite, nous avons constaté la présence de cernes sur le placoplâtre, nous laissant supposer que l'infiltration de l'eau serait survenue par un débordement du cadrage de la fenêtre. Des tests d'arrosage d'environ 30 minutes ont été effectués à l'endroit de deux fenêtres et aucune infiltration d'eau ne s'est produite.

Il fut mentionné à la bénéficiaire qu'elle devait dans un premier temps abaisser son terrassement afin d'avoir un dégagement d'au moins 6 pouces sous les fenêtres et que dès que les infiltrations se produiront, d'en aviser l'entrepreneur et l'administrateur afin que l'entrepreneur puisse aller les constater.

Analyse et décision

Il est présentement impossible de déterminer s'il y a présence d'une malfaçon qui pourrait entraîner les infiltrations dénoncées.

Pour cette raison, à la suite des modifications que doit faire la bénéficiaire au paysagement devant les fenêtres, advenant que des infiltrations se manifestent à nouveau, elle devra en faire part aux parties.

Dès la réception de cet avis de la bénéficiaire, l'administrateur procédera à la visite des lieux et émettra une décision finale »;

57. Entre le 2 septembre 2020 et le 11 mai 2022, huit courriels parlaient de ce problème d'infiltration d'eau;

58. Le 11 mai 2021, l'avocat du **Bénéficiaire** a écrit à Me Nantel le suivant :

« Nous aimerons aussi vous aviser que l'administrateur n'avait pas fait un suivi sur le point 36. De plus, notre client nous informe que chaque fois qu'elle avise le GCR ou l'entrepreneur d'une infiltration d'eau par la fenêtre du sous-sol (point 37), il n'y a personne qui fait suite à sa demande avant que l'infiltration d'eau cesse. L'entrepreneur avait enlevé le gypse entourant la fenêtre et il a remarqué que le bois était mouillé, mais il a simplement laissé les murs ouverts sans isolation et il n'y a effectué aucune réparation. Notre client nous informe que les infiltrations se produisent plus particulièrement en début de printemps lorsque la neige commence à se fondre ou lorsqu'il pleut beaucoup »;

59. Entre le 11 mai 2021 et le 29 mars 2022, quatre courriels parlaient de ce problème d'infiltration;

60. Après une visite des lieux le 29 mars 2022, M. Corbeil a produit son rapport le 4 mai 202 qui disait dans sa conclusion et recommandation, le suivant :

« Les infiltrations d'eau par les fenêtres en sous-sol sont attribuables à une installation déficiente de celle-ci. Nous croyons que la présence de cales de bois (bardeaux de cèdre), qui se prolongent vers l'extérieur et qui ont été recouvertes de crépi est la source d'infiltration d'eau. Il nous a été impossible de vérifier le tout sans effectuer un test de ;l'eau et gratter le crépi au bas d'une des ouvertures. Il est requis d'avoir une permission de l'entrepreneur afin que la garantie ne soit pas altérée.
En ce qui concerne les traces d'infiltration d'eau et les taches noirâtres sur le gypse, le pourtour des ouvertures et la dalle de béton, nous recommandons le remplacement de tous les matériaux touchés par l'eau ou la moisissure. »

61. Entre la soumission du rapport de M. Corbeil le 4 mai 2022 et la rencontre de facilitation en date de 8 septembre 2022, le sujet d'infiltration d'eau dans le sous-sol a été mentionné dans au moins 11 courriels;

62. Dans un sommaire de notre rencontre de la facilitation qui a lieu le 8 septembre, qui était daté le 12 octobre, on trouve les remarques suivant :

« L'entrepreneur avait déjà remplacé l'isolant endommagé et une partie du gypse et poursuivra les réparations suivantes des conseils par M. Corbeil »;

63. Entre le rapport de M. Corbeil le 4 mai 2022 et la Décision de l'**Administrateur** en date de 27 janvier 2023, ce problème d'infiltration était le sujet de 15 courriels;

64. Décision le 27 janvier 2023

« Lors de notre visite du 7 décembre 2022, nous avons constaté que les correctifs ont été apportés aux fenêtres du sous-sol, selon des recommandations de l'APCHQ et de l'expert de la bénéficiaire. Les travaux correctifs exécutés nous sont apparus conformes et pour cette raison, à moins de recevoir un avis de la bénéficiaire à l'effet que les infiltrations réapparaissent, l'administrateur juge que les correctifs apportés sont acceptables et nous procédons à la fermeture de ce point.

**POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR
N'INTERVIENDRA PAS à l'égard du point 37 »;**

65. L'audition programmée pour le 21 juin 2023 était reportée dû à l'absence de M. Allard;

66. Entre la date de cette dernière Décision et l'audition qui a lieu le 16 octobre 2023, le **Bénéficiaire** a envoyé 4 courriels sur ce sujet;

67. L'Audition en date de 16 octobre 2023

Le **Bénéficiaire** a témoigné qu'en dépit des réparations faites par l'**Entrepreneur**, il y avait certaines infiltrations. Nous avons décidé de donner un mandat à l'expert du **Bénéficiaire**, M. Corbeil de faire des tests d'arrosage nécessaires;

68. Après l'inspection en date du 28 octobre 2023, M. Corbeil a déposé son rapport le 6 novembre 2023 et on trouve à sa conclusion le suivant :

« Les infiltrations d'eau par les fenêtres en sous-sol ont été corrigées par l'entrepreneur et aucune infiltration d'eau ne s'est produite lors de nos tests d'eau »;

69. Pour ces raisons, le Tribunal trouve que ce point est **RÉGLÉ SANS ORDONNANCE**;

Les Remboursements

70. Dans la Sentence arbitrale *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. INC et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, l'arbitre Me Tibor Holländer, (2 avril 2013, SORECONI), a dit le suivant :

LA NATURE RAISONNABLE DES FRAIS D'EXPERTS

(191) Le Tribunal se penchera sur la question de savoir si les frais d'expertise encourus par la demanderesse sont raisonnables, et si oui, si les témoignes experts, leurs rapports et leurs témoignages étaient nécessaires et ont aidé le Tribunal dans son appréciation des questions qui relevant dans les limites de leurs compétences respectives;

(199) Une fois qu'il y a un constat que le coût est raisonnable, le Tribunal doit décider si les rapports étaient pertinents et d'assistance auprès du Tribunal....;

(200) D'une manière générale, pour être nécessaires, la preuve et le témoignage d'expert doivent, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance du Tribunal;

70. Le **Bénéficiaire** demande le remboursement des factures payées à son expert, **M. Alan Corbeil**, à savoir :

Facture 20220329-1	29 mars 2022	2127,04\$;
Facture 20220908-1	08 septembre 2022	1126,76\$;
Facture 20221122-1	22 novembre 2022	1546,41\$;
Facture 20230424-1	24 avril 2023	523,14\$;
Facture 20231016-1	16 octobre 2023	989,93\$;
Facture 20231028-1	28 octobre 2023	1379,70\$;
	Total	7692,98\$;

71. Les services de M. Corbeil étaient grandement appréciés et ses conseils de réparations de plusieurs points contestés, ont sauvé énormément de temps dans le dossier et à l'audition. Le Tribunal **ACCEPTE** le remboursement de M. Corbeil au montant de 7692,98\$;

72. Le **Bénéficiaire** demande le remboursement de 2 rapports faits par son expert, **M. Alex Allard**, à savoir :

Facture aa1234	12 septembre 2019	780,68\$;
Facture 231916	16 octobre 2023	574,88\$;

73. Le témoignage de M. Allard était utile et a aidé à arriver à des consentements lors de l'audition. Le Tribunal **ACCEPTE** le remboursement de M. Allard au montant de 574,88\$:

74. Cependant, en ce qui concerne le rapport en date de 12 septembre 2019, beaucoup des points mentionnés ne soient pas partis de l'arbitrage et lors de l'audition 22 octobre 2021, M. Alexandre Allard, ne se présenté pas afin d'expliquer le contenu de son rapport. Le Tribunal **REJET** le remboursement au montant de 780,68\$;

74. Le **Bénéficiaire** demande le remboursement d'un Rapport de **Ivan Mose** pour des tests de la qualité de l'air, à savoir :

Facture L9048	28 juillet 2020	643,86\$;
---------------	-----------------	-----------

75. La Rapport de M. Mose traite un sujet de qui n'est pas à l'arbitrage. Le Tribunal **REJET** le remboursement de M. Mose au montant de 643,86\$;

76. Le **Bénéficiaire** demande le remboursement de la rapport de M. **Carol Mose** pour une inspection pré-vente, à savoir :

Facture Z1196	8 février 2019	776,08\$
---------------	----------------	----------

77. M. Mose n'a pas témoigné lors de l'audition et n'était pas impliqué dans le processus d'arbitrage. Le contenu de son rapport n'était jamais mentionné lors des processus. Le Tribunal **REJET** le remboursement au montant de 776,08\$;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

74. **ACCUEILLE** le Demande du **Bénéficiaire** et **ORDONNE** que l'**Administrateur** prendre charge de **Point 10** et de la **traiter comme priorité parce que ce problème a duré plus que 3 ans**;

75. **REJET** le Demande d'arbitrage de l'**Entrepreneur** sur le **Point 13** et **ORDONNE** à l'**Entrepreneur** de régler le **Point 13** avant le 31 janvier 2024;

76. **REJET** la Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** sur le **Point 19**;

77. **REJET** la Demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** sur le **Point 20**;

78. **REJET** la Demande du **Bénéficiaire** pour le **Point 30** :

79. **PRENDRE ACTE** que le **Point 37** est **RÉGLÉ SANS ORDONNANCE**;

74. **ORDONNE** que l'**Administrateur** rembourse au **Bénéficiaire** un montant de huit mille deux cents et soixante-sept et quatre-vingts sous (8267,86\$), en ce qui concerne des frais d'expertises encourus par le **Bénéficiaire**;

75. **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'**Administrateur**.

Je remercie les parties pour leur professionnalisme et leur courtoisie dans le cadre de la présentation de leurs arguments respectifs.

FAIT à Montréal, Québec,
le 18 décembre 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Clavier'.

Howie Clavier, arbitre