

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 : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

No dossier Garantie : 159888-9267
No dossier GAMM : 2023-11-27

Entre

ELENA KHAMEHSAIFI
REZA KHAMEHSAIFI
Bénéficiaires

Et

GESTION BENOÎT DUMOULIN INC. (GBD)
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

| | |
|--------------------------|--|
| Arbitre : | M ^e Clément Lucas |
| Pour les bénéficiaires : | Elena Khamehsaifi Reza Khamehsaifi |
| Pour l'entrepreneur : | Nadine Routhier |
| Pour l'administrateur : | M ^e Valérie Lessard (absente) |
| Date(s) d'audience : | 17 avril 2024 |
| Lieu d'audience : | L'Immeuble |
| Date de la décision : | 30 avril 2024 |

Identification complète des parties
(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaires :

Elena Khamehsaifi
Reza Khamehsaifi
654, rue des Hirondelles
Saint-Eustache (Québec) J7R 0E1

Entrepreneur :

Gestion Benoît Dumoulin inc. (GBD)¹
101-425, avenue Mathers
Saint-Eustache (Québec) J7P 4C1

Administrateur :

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et sa procureure :

M Valérie Lessard
Même adresse que ci-dessus

¹ Pièce A-7.

DÉCISION

Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 29 novembre 2023². La compétence de l'Arbitre n'a été remise en cause par les Parties. Elle est en conséquence reconnue.

Chronologie

[2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

| | |
|-------------------------------|--|
| 17 août 2020 | « <i>Contrat préliminaire (offre d'achat)</i> » ³ signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur; |
| 17 août 2020 | « <i>Contrat de garantie Bâtiments détenus en copropriété divise</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁴ ; |
| 20 novembre 2020 | « <i>Formulaire d'inspection pré-réception</i> », comportant une déclaration de réception et de fin de travaux en date du 20 novembre 2020 et la mention « <i>réception sans réserve</i> », signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁵ ; |
| 17 octobre 2022 | « <i>Contractor notice form</i> » complété par les Bénéficiaires et transmis par courriel à l'Entrepreneur et l'Administrateur ⁶ ; |
| 1 ^{er} novembre 2022 | « <i>Claim form</i> » complété par les Bénéficiaires ⁷ ; |
| 4 novembre 2022 | Avis de quinze jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires - ouverture du dossier par l'Administrateur (réclamation n° 9267) ⁸ ; |
| 20 janvier 2023 | Rencontre de conciliation (réclamation n° 9267) ⁹ ; |
| 17 février 2023 | Décision (réclamation n° 9267) ¹⁰ ; |
| 17 février 2023 | Réception de la décision (réclamation n° 9267) par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ¹¹ ; |

² Pièce A-9.

³ Pièce A-1.

⁴ Pièce A-2.

⁵ Pièce A-3.

⁶ Pièce A-4.

⁷ Pièce A-5.

⁸ Pièce A-6.

⁹ Pièce A-8.

¹⁰ Pièce A-8.

| | |
|------------------|---|
| 26 février 2023 | Seconde réclamation (réclamation n° 9904) ¹² ; |
| 27 juin 2023 | Seconde décision (réclamation n° 9904) ¹³ ; |
| 15 novembre 2023 | Décision supplémentaire (réclamation n° 9267) ¹⁴ ; |
| 15 novembre 2023 | Réception de la décision supplémentaire (réclamation n° 9267) par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ¹⁵ ; |
| 27 novembre 2023 | Demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard de la décision et de la décision supplémentaire et réception de celle-ci par le GAMM ¹⁶ ; |
| 27 novembre 2023 | Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM ¹⁷ ; |
| 29 novembre 2023 | Nomination de l'Arbitre par le GAMM ¹⁸ ; |
| 29 février 2024 | Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties; |
| 29 février 2024 | Demande de disponibilités pour une première conférence de gestion aux Parties et procureure par l'Arbitre; |
| 13 mars 2024 | Conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur; (procureure de l'Administrateur ayant indiqué ne pas vouloir y participé) |
| 13 mars 2024 | Envoi par courriel du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre à tous les participants; |
| 17 avril 2024 | Journée d'audience présidée par l'Arbitre; |
| 30 avril 2024 | Sentence. |

Décision et point soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage, datée du 27 novembre 2023, de la part des Bénéficiaires¹⁹ à l'égard de deux décisions de l'Administrateur, datées des 17 février 2023 (ci-après la « **Décision** ») et 15 novembre 2023 (ci-après la « **Décision supplémentaire** »)²⁰.
- [4] La Décision et la Décision supplémentaire ont été rendues respectivement par le conciliateur, Sylvain Legault et le conciliateur, Robert Prud'homme²¹ (ci-après le « **Conciliateur** »).

¹¹ Pièce A-8.
¹² Pièce B-10.
¹³ Pièce B-11.
¹⁴ Pièce A-8.
¹⁵ Pièce A-8.
¹⁶ Pièce A-9.
¹⁷ Pièce A-9.
¹⁸ Pièce A-9.
¹⁹ Pièce A-9.
²⁰ Pièce A-8.
²¹ Pièce A-10.

- [5] La Décision répond à une réclamation des Bénéficiaires datée du 1^{er} novembre 2022²² (ci-après la « **Réclamation** »).
- [6] La Réclamation donne suite à une dénonciation initialement faite le 17 octobre 2022²³ (ci-après la « **Dénonciation** »).
- [7] La Décision a ordonné la réalisation de certains travaux.
- [8] Se déclarant insatisfaits, les Bénéficiaires ont logé une nouvelle réclamation à laquelle répond la Décision supplémentaire.
- [9] À cette seconde occasion, l'Administrateur a procédé à une seconde rencontre de conciliation le 18 octobre 2023, à l'issue de laquelle la Décision supplémentaire a été rendue par le Conciliateur.
- [10] Le différend soumis à l'arbitrage a trait au même point à l'intitulé commun suivant de la Décision et de la Décision supplémentaire : « 1. *Plancher fait du bruit* »²⁴.
- [11] En fin d'audition, le Tribunal s'est fait dire qu'il y avait une seconde réclamation (« **Seconde réclamation** »)²⁵ ayant conduit à une seconde décision (« **Seconde décision** »)²⁶.
- [12] Le Tribunal constate à la lecture de ces documents qu'une partie des griefs que les Bénéficiaires formulent aujourd'hui à l'égard du plancher du deuxième étage ont déjà été traités dans ce cadre.
- [13] Aucune demande d'arbitrage n'a été logée à l'égard de la Seconde décision, de sorte qu'elle est définitive entre les Parties.
- [14] Dans *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*,²⁷ la Cour d'appel a précisé que le fait de ne pas porter en arbitrage une décision est liante pour les parties avec toutes les conséquences qui s'y rattachent.
- [15] Ceci aura une incidence pour la suite.

Pièces

²² Pièce A-5.

²³ Pièce A-4.

²⁴ Pièce A-8.

²⁵ Pièce B-10.

²⁶ Pièce B-11.

²⁷ [2020 QCCA 550](#), par. 9-14.

[16] Le 29 février 2024, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-10.

[17] La liste de celles-ci se lit comme suit (avec quelques corrections d'erreurs matérielles) :

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 17 août 2020;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 17 août 2020;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 20 novembre 2020;
- A-4 Courriel du(es) Bénéficiaire(s) transmis à l'Entrepreneur, le 16 octobre 2022, incluant :
 - Formulaire de dénonciation, daté du (17) octobre 2022;
- A-5 Formulaire de réclamation;
- A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 4 novembre 2022, avec les preuves de remises par courriel, incluant :
 - Formulaire de dénonciation, daté du 16 (17) octobre 2022 (voir A-4);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 En liasse, la Décision initiale de l'Administrateur, datée du 17 février 2023, et la Décision supplémentaire de l'Administrateur, datée du 15 novembre 2023, ainsi que les preuves de remises par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur, le ou vers le 17 février 2023 et 15 novembre 2023;
- A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 27 novembre 2023, incluant :
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 27 novembre 2023;
 - Décisions de l'Administrateur, datées des 17 février 2023 et 15 novembre 2023 (voir A-8);
 - Lettre de nomination de l'Arbitre, datée du 29 novembre 2023;
- A-10 Curriculum vitae des conciliateurs.

[18] Les pièces A ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience²⁸.

[19] Les 5 décembre 2023, 1^{er} mars 2024, 9 avril 2024 et 17 avril 2024, les Bénéficiaires ont communiqué des pièces additionnelles, étant pour certaines en

²⁸ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 13 mars 2024.

doublons avec celles ci-dessus. Après révision, les pièces véritablement additionnelles suivantes sont produites :

- B-1 : Texte des Bénéficiaires expliquant les raisons pour lesquelles ils ne « peu(vent) pas accepter les travaux » effectués, envoyé par courriel le 5 décembre 2023;
- B-2 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur et à l'Entrepreneur du 1^{er} septembre 2023, à 11 h 43;
- B-3 : Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur et aux Bénéficiaires du 13 octobre 2023, à 10 h 02;
- B-4: Courriel de l'Administrateur aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur du 15 novembre 2023, à 13 h 16;
- B-5 : Photographies en liasse;
- B-6 : Rapport de visite du 1^{er} avril 2024;
- B-7 : Photographies prises par les Bénéficiaires le 24 août 2023;
- B-8 : Document extrait du site « Beaulieucanada.com »;
- B-9 : Courriels entre les Parties, en date des 1^{er} septembre 2023, 6 septembre 2023 et 13 octobre 2023;
- B-10 : Seconde réclamation;
- B-11 : Seconde décision.

[20] Ces pièces sont admises, pour valoir témoignage sous réserve de ceux à être rendus à l'audience²⁹.

[21] Le 26 mars 2024 et le 18 avril 2024, l'Entrepreneur a produit des pièces additionnelles, dont le Tribunal dresse la liste suivante :

- E-1 Guide d'installation pour plancher clic stratifié;
- E-2 Rapport de visite de Pro-Fil Design du 18 octobre 2023;
- E-3 Décision supplémentaire annotée;
- E-4 Factures.

Bâtiment

[22] L'objet du litige est une maison unifamiliale sise au 654, rue des Hirondelles, à Saint-Eustache (ci-après le « **Bâtiment** »). Il s'agit d'une « *partie privative* »³⁰ au sein d'un immeuble « *détenu en copropriété divisée* »³¹. Personne ne conteste que l'objet du litige se situe à l'intérieur des limites de la partie privative, de sorte que les Bénéficiaires ont l'intérêt juridique pour présenter une réclamation s'y rapportant.

²⁹ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 13 mars 2024.

³⁰ Pièce A-3.

³¹ Pièce A-2.

[23] La maison comporte deux étages. Le revêtement au sol est installé au rez-de-chaussée sur une dalle de béton et à l'étage sur un sous-plancher en contre-plaqué. Le plancher dont il est fait état dans le cadre de cette sentence est un plancher de type « *plancher flottant (...) drop-lock* »³².

Règlement

[24] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[25] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)³³.

[26] Le Règlement est d'ordre public³⁴. « *Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires.* »³⁵ (Nos soulignés)

[27] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 34 du Règlement :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre

³² Pièce E-1; témoignage de Manuel Bouchard.

³³ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

³⁴ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, [2020 QCCA 509](#), par. 13; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, [2011 QCCA 56](#), par. 13; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

³⁵ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'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;

7° (paragraphe remplacé). » (Nos soulignés)

- [28] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur.
- [29] Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel.
- [30] Les articles 35 et suivants, puis 116 du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

«35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

35.1. 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 33, 33.1, 34, 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, à moins 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.

36. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le

demandeur.

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

[31] Dès la conférence de gestion du 13 mars 2024, le Tribunal a fait observer aux Bénéficiaires ce qui suit :

« (3) Le Tribunal a fait observer aux Bénéficiaires que la plus ancienne décision ne comporte qu'un seul point lequel est déclaré « reconnu/garanti ». De plus, elle est antérieure de plus de 8 mois à la demande d'arbitrage. Également, les travaux ordonnés par cette première décision ont été réalisés, ce qui a donné lieu à la seconde décision puisque les Bénéficiaires se sont dits « insatisfaits » des travaux.

(4) Dans les circonstances, l'arbitrage n'est éventuellement pas recevable à l'égard de la première décision. »

[32] Questionnés à nouveau sur ce point, les Bénéficiaires ont déclaré maintenir leur demande d'arbitrage. Pourtant, ils n'ont pas été en mesure d'établir une situation d'impossibilité d'agir et des circonstances permettant au Tribunal d'éventuellement proroger le délai d'arbitrage³⁶, comme le Tribunal les ont invités à le faire.

[33] La Décision a été rendue le 17 février 2023.

[34] Elle examine à la fois la situation du plancher au rez-de-chaussée et à l'étage et ainsi, l'ensemble des aspects de la première réclamation des Bénéficiaires.

[35] Elle ordonne la réalisation de travaux uniquement à l'étage.

[36] Quand bien même le sens de la Décision n'aurait pas été clair pour les Bénéficiaires, ils en ont nécessairement compris la portée lorsqu'ils ont été avisés de la réalisation des travaux correctifs ordonnés, uniquement à l'étage initialement prévus en avril 2023 et reportés en août 2023.

[37] Malgré cela, ils n'ont logé aucune demande d'arbitrage à l'égard de la Décision avant la fin du mois de novembre 2023.

[38] Dans ces circonstances, le Tribunal n'a d'autre choix que de déclarer irrecevable

³⁶ *Takhmizdjian c. Soreconi (Société Pour la Résolution des conflits Inc.)*, [2003 CanLII 18819 \(QC CS\)](#); *Pitre (Re)*, [2005 CanLII 59072 \(QC OAGBRN\)](#); *Ward et Nolet c. 9205-4717 Québec inc. et La Garantie Abritat*, [2016-06-16 O.A.GB.R.N.](#), par. 47 et ss.; *9285-4777 Québec inc. et Garantie de construction résidentielle ("GCR")*, [2020 CanLII 111364 \(QC OAGBRN\)](#), par. 24-26; *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*, [2022 CanLII 54058 \(QC OAGBRN\)](#), par. 9.

la demande d'arbitrage à l'égard de la Décision.

[39] L'arbitrage reste, cependant, mu entre les Parties à l'égard de la Décision supplémentaire.

Documents contractuels

[40] Au sens du Règlement, le Contrat de garantie a été conclu le 17 août 2020³⁷.

[41] Le « *Formulaire pré-réception* » a été complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires. Il mentionne une « *date de fin des travaux* » au 20 novembre 2020³⁸ et une réception à même date³⁹ (« **Réception** »).

[42] La Réception s'est faite « *sans réserve* ». En particulier, le Tribunal constate qu'aucune réserve n'a été émise à l'égard du « *Revêtement de sol* » qui a été déclaré « *vérifié* » dans les « *hall d'entrée, corridors, séjour, salle à manger, chambres* »⁴⁰. Il est donc acquis qu'il n'y a eu aucune réserve à la Réception quant au point en discussion.

[43] La situation en litige a été dénoncée le 17 octobre 2022. Elle serait apparue le 22 novembre 2020, soit deux jours après la Réception.

[44] Dans la Décision⁴¹, l'Administrateur a toutefois relaté ce qui suit :

« Les bénéficiaires auraient seulement contacté l'entrepreneur, la GCR n'étant pas en copie et ce, le 4 décembre 2020, afin de signaler le bruit du plancher. La réponse que l'entrepreneur a donnée le 20 janvier 2021 consistait à dire aux bénéficiaires d'attendre un an pour que la situation se stabilise. L'administrateur est d'avis que cette directive suivie à la lettre par les bénéficiaires a amené ceux-ci à outrepasser leurs délais de dénonciation, à la suite des représentations de l'entrepreneur, en contravention de l'article 19.1 (...) ».

[45] Lors de l'audience, les Parties ont confirmé cette trame factuelle.

[46] Sur la base de cette admission, le Tribunal partage l'analyse faite par l'Administrateur, d'autant que la Décision est désormais définitive, ce qui inclut cet aspect.

³⁷ Pièce A-2.

³⁸ Pièce A-3.

³⁹ Pièce A-3.

⁴⁰ Pièce A-3.

⁴¹ Pièce A-8.

Question en litige

[47] Ainsi, la question en litige porte uniquement sur le point de savoir si la situation dénoncée rencontre les critères de la malfaçon au sens du Règlement.

La preuve et les représentations des Bénéficiaires

[48] Les **Bénéficiaires** ont été entendus dans un mélange de témoignages et de représentations.

[49] Lors de cet exercice, ils se sont appuyés pour une large partie sur le guide du fabricant du plancher en cause⁴².

[50] Liminairement, ils ont tenu à souligner que ce guide leur a été envoyé tardivement, à tout le moins bien après la visite de conciliation ayant conduit à la Décision supplémentaire.

[51] Ainsi, il leur était difficile de comprendre, avant de recevoir ce document, à quoi le Conciliateur référait en mentionnant les « *normes du marché et les recommandations du fabricant* » dans sa Décision supplémentaire. (Nos soulignés)

[52] Quant au taux d'humidité devant demeurer, selon ce document, entre 35 à 50 %, les Bénéficiaires déclarent qu'ils ont toujours maintenu un taux adéquat en regard de cette fourchette et qu'aucune preuve ne vient le contredire de manière prépondérante. Le Tribunal en convient.

[53] Quant à la planéité du sous-plancher nécessaire avant d'installer le plancher comme tel, ils mentionnent qu'ils n'ont eu aucun moyen de vérifier quelle était la situation avant la pose dudit plancher.

[54] Toujours est-il qu'ils l'ont mesuré à l'aide d'un laser et qu'ils ont observé une dénivellation, plus particulièrement dans le corridor à l'étage, qui serait de l'ordre de 9,7 millimètres sur 10 pieds.

[55] Le Tribunal constate, cependant, que ce point a été soulevé dans leur Seconde réclamation⁴³ et a été tranché aux points 1 et 2 de la Seconde décision. Aucune demande d'arbitrage n'a été logée à l'égard de cette Seconde décision⁴⁴.

[56] Le Tribunal est sans compétence pour faire indirectement dans le cadre limité du présent arbitrage ce qui ne peut être fait directement, c'est-à-dire tenter de

⁴² Pièce E-1.

⁴³ Pièce B-10.

⁴⁴ Pièce B-11.

remettre en cause une décision définitive depuis près d'un an.

- [57] Quant au dégagement vertical nécessaire entre les cadres de porte et le plancher comme tel, les Bénéficiaires dénoncent le fait qu'au moins au niveau de la porte d'entrée des toilettes à l'étage, un espace insuffisant est présent. Ceci est aussi présent au rez-de-chaussée mais l'arbitrage a été déclaré irrecevable pour cet étage.
- [58] Quant à l'espacement entre le plancher et les murs, ils mentionnent avoir constaté une telle situation au rez-de-chaussée, pour lequel le même commentaire que ci-dessus prévaut. Questionnés par le Tribunal sur le point de savoir si tel est le cas à l'étage, ils ne sont pas en mesure de pointer un endroit en particulier.
- [59] Les Bénéficiaires dénoncent également la présence d'éclats sur certaines planches de la chambre des maîtres. Les Bénéficiaires ont déclaré les avoir découverts à l'occasion de travaux de peinture. Le Tribunal a dû se mettre littéralement à quatre pattes pour les observer et s'y reprendre à deux reprises.
- [60] Questionnés par le Tribunal à savoir si cela sautait aux yeux, les Bénéficiaires ont convenu que tel n'était pas le cas mais ils ont soutenu que dans le cadre de ses travaux correctifs, l'Entrepreneur était tenu bien plus qu'à une obligation de résultat, c'est-à-dire à la perfection. Le Tribunal ne le croit pas.
- [61] Les Bénéficiaires produisent également un rapport de visite du 1^{er} avril 2024, préparé par **Nicolas Martel Nadon**, propriétaire de Renovationmn. Son auteur n'est pas venu témoigner et les photographies qui s'y trouvent ne permettent pas de localiser la prise de celles-ci au rez-de-chaussée ou au premier étage.
- [62] Le rapport fait état de la dénivellation du plancher, laquelle a été discutée plus haut.
- [63] On mentionne également le fait qu'il y aurait « *pas mal de places où le plancher flottant a été mal « clipé » et est en train de se « déclipper* ». En supposant que ce commentaire ne s'applique pas uniquement pour le rez-de-chaussée, où aucuns travaux correctifs n'ont été faits, les photographies ne montrent rien de probant et la visite des lieux n'a pas permis de confirmer cette affirmation vague et imprécise. Les mêmes remarques s'appliquent à la mention suivante « *quelques planches installées étaient installées déjà abimées* ».
- [64] Le rapport fait aussi état du fait que le « *plancher est pas mal trop rentré dans les murs et qu'il y a de la pression qui se ramasse tout dans le milieu du plancher* ». Pourtant, le Tribunal observe sur toutes les photographies intégrées au rapport la présence de plinthes posées. Le Tribunal ne peut ainsi que s'interroger sur la façon dont l'auteur de ce document a fait son constat, physiquement difficile, voire

impossible, puisque la plinthe masque l'espace présent entre le plancher et les murs adjacents et empêche une quelconque prise de mesures.

[65] Finalement, le rapport traite « *au deuxième étage* » d'un « *craquement à la rentrée de la chambre à coucher à gauche causée par le contreplaqué qui était mal vissé* ». Or et selon la preuve administrée par l'Entrepreneur, non seulement le sous-plancher a été initialement cloué mais il a été vissé lors des travaux correctifs d'août 2023. Aucune ouverture exploratoire n'a été faite permettant de contredire cette affirmation des témoins de l'Entrepreneur.

[66] Reste l'espace ou l'enfoncement de certaines lattes de plancher en arrière de la porte donnant accès à la chambre des maîtres et sous la penderie dans le garde-robe de la chambre de gauche⁴⁵. Le Tribunal a pu constater ces deux situations et le fait que la penderie ne pesait pas vraiment sur le plancher. Au demeurant, le guide du fabricant n'exclut évidemment pas de poser des meubles sur le plancher et recommande seulement de mettre des patins sous les pattes de ceux-ci⁴⁶.

La preuve et les représentations de l'Entrepreneur

[67] L'Entrepreneur a fait entendre plusieurs témoins, dont le premier a été **Manuel Bouchard**, de Plancher Bouchard.

[68] Il s'agit du sous-traitant qui a été chargé par Profil Design de procéder à la pose initiale du plancher et, après la Décision, de procéder aux travaux correctifs requis par l'Administrateur.

[69] Manuel Bouchard a témoigné en indiquant avoir procédé à la pose initiale le ou vers le 4 novembre 2020, alors que le chauffage et l'échangeur d'air étaient en place et en fonction.

[70] Il assure également avoir contrôlé l'humidité avant de procéder à la pose comme telle.

[71] Également, il indique que les plinthes étaient posées et que celles-ci lui ont servi de guide pour respecter la distance nécessaire entre les planches et les murs.

[72] Quant aux cadres de porte, ils n'étaient pas encore installés de sorte qu'il ne pouvait mesurer l'espacement entre ceux-ci et les planches.

[73] Il ajoute avoir posé une membrane entre le sous-plancher et le plancher.

[74] Quant au sous-plancher, il était uniquement cloué par un autre que lui au moment

⁴⁵ Lorsque l'observateur regarde le jardin et a la façade du Bâtiment dans le dos.

⁴⁶ Pièce E-1, page 5, détails de finition et entretien.

de la pose initiale. Il n'a pas remarqué de bruit particulier à ce moment-ci.

- [75] À la suite de la Décision, il est revenu réaliser des travaux correctifs initialement prévus en avril 2023 et finalement réalisés le ou vers le 23 août 2023.
- [76] Ces travaux ont consisté, selon son témoignage, à retirer le plancher à la grandeur du premier étage, ainsi que la membrane sous-jacente avant que de visser le sous-plancher partout où requis, de façon à le fixer adéquatement.
- [77] Par la suite, la membrane a été reposée ainsi que les planches d'origine et à hauteur de 60 %, de nouvelles planches.
- [78] Par ailleurs, il affirme avoir coupé, partout où cela était nécessaire, les cadres de porte de façon à laisser l'espacement horizontal suffisant avec les planches.
- [79] Il est revenu une troisième fois, le ou vers le 13 octobre 2023, afin de réaliser de nouveaux correctifs plus amplement documentés dans les courriels de septembre et octobre 2023⁴⁷.
- [80] Contre-interrogé par les Bénéficiaires, Manuel Bouchard admet n'avoir posé aucun autonivelant ni pris de mesure quant à la planéité du sous-plancher.
- [81] En revanche et malgré les doutes émis par les Bénéficiaires, il affirme à plus d'une reprise avoir enlevé les planches à la grandeur de l'étage, incluant dans le corridor, et avoir revissé le sous-plancher dans toutes les pièces.
- [82] Afin d'éclaircir le tout, compte tenu des versions contradictoires à cet égard, le Tribunal a requis d'obtenir copie des factures des travaux correctifs adressés par Plancher Bouchard à Profil Design, qui les a elle-même refilées à l'Entrepreneur.
- [83] Ces factures⁴⁸ n'indiquent malheureusement rien de probant.
- [84] **Francis Lapointe** est ensuite entendu en sa qualité de représentant de Profil Design.
- [85] Il maintient l'opinion déjà exprimée dans son rapport de visite⁴⁹, à savoir que le taux d'humidité aurait été mal contrôlé par les Bénéficiaires.
- [86] Il n'est toutefois pas en mesure de rapporter une preuve réellement concluante à cet égard, le Tribunal ayant fait observer à tous que les mesures prises et figurant au dossier se révèlent, à peu de choses près, comprises entre 35 à 50 %.

⁴⁷ Pièce B-9.

⁴⁸ Pièce E-4.

⁴⁹ Pièce E-2.

- [87] Si d'autres mesures ont été prises, elles n'ont pas été documentées, incluant par le Conciliateur, dont faut-il le rappeler, le Tribunal n'a pas été privilégié du témoignage.
- [88] Contre-interrogé, Francis Lapointe indique que la membrane installée sous les planchers est identique à l'étage et au rez-de-chaussée. Il s'agit d'une membrane de type « *quietblock* ».
- [89] Également contre-interrogé par les Bénéficiaires sur le fait que le taux d'humidité est identique dans l'ensemble de la maison et que les problématiques sont localisées, Francis Lapointe affirme que les espaces plus restreints sont plus sensibles et ainsi qu'il est normal que les problématiques soient localisées essentiellement dans les corridors.
- [90] Finalement, **Nadine Routhier** est entendue comme représentante de l'Entrepreneur.
- [91] D'emblée, elle tient à souligner que la présence d'éclats sur certaines planches n'a jamais été mentionnée au cours du processus de conciliation ayant abouti à la Décision supplémentaire, de sorte que le Conciliateur n'a pas eu réellement l'occasion de se prononcer par la suite.
- [92] Quant au taux d'humidité, elle réitère que, selon elle, il n'a pas été maintenu dans la fourchette requise. Le Tribunal lui a fait observer que la preuve administrée devant lui ne lui paraissait pas concluante à ce propos.

Analyse et décision

- [93] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur⁵⁰ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui⁵¹. L'arbitrage est un procès « *de novo* »⁵².
- [94] Les Bénéficiaires sont en demande. Ils ont le fardeau d'une preuve⁵³ prépondérante⁵⁴, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal⁵⁵, la bonne foi étant toujours présumée⁵⁶.
- [95] « Ce sont les (...) demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère

⁵⁰ *Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

⁵¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

⁵² *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

⁵³ Art. 2803, C.c.Q.

⁵⁴ Art. 2804, C.c.Q.

⁵⁵ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁵⁶ Art. 2805, C.c.Q.

déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont (non) recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »⁵⁷ (Nos soulignés)

- [96] Plus spécifiquement, les Bénéficiaires doivent établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage de la Décision supplémentaire ne rencontre pas les critères de la malfaçon au sens de l'article 10 (2) ou (3) du Règlement, lequel se lit comme suit :

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

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

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

- [97] Par ailleurs et dans la mesure où la notion de malfaçon (apparente ou non) est au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, en fonction de la preuve par ailleurs administrée et des plaidoiries entendues.

- [98] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme « malfaçons » : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire »⁵⁸. (Nos soulignés)

- [99] Vincent Karim, quant à lui, parle : « d'un défaut mineur qui provient d'un travail mal

⁵⁷ Louezi et Construction Plani-Choix inc., [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

⁵⁸ Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC), Éditions Yvon Blais, 2014, n° 2-320; Cette définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](#), par. 15.

exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage. L'exigence de mise en péril de l'ouvrage n'est pas nécessaire pour bénéficier de la garantie légale de l'article 2120 C.c.Q. »⁵⁹. (Nos soulignés)

[100] « Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble. »⁶⁰ (Nos soulignés)

[101] « La malfaçon doit être vue comme un travail mal fait ou mal exécuté qui dépend des normes applicables à l'espèce. Durant la période couverte par la garantie légale, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute et il lui suffit de prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Il faudra d'une part, tenir compte des conditions contractuelles auxquelles les parties se sont soumises ou encore, en second lieu, des règles de l'art qui sont suivies à chaque secteur pertinent pour déterminer s'il y a défaut ou non. De plus, il n'est pas nécessaire que le vice entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble. »⁶¹ (Nos soulignés)

[102] Dans *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*⁶², la Cour d'appel a énoncé ce qui suit :

« L'article 2120 C.c.Q. prévoit en effet un régime de garantie légale qui s'applique sans que le client soit requis de démontrer une faute par l'un ou l'autre des intervenants en construction, son fardeau se limitant à faire la preuve de malfaçons et de leur découverte ou manifestation durant la première année suivant la réception de l'ouvrage. Or, à la lumière des normes que le juge a choisi d'appliquer, les manquements relatifs à l'insuffisance du nombre d'attaches ou à leur espacement pouvaient être qualifiés de malfaçons au sens de l'article 2120 C.c.Q. et donner lieu à l'octroi de dommages. » (Nos soulignés)

[103] Dans *Robitaille c. 2794357 Canada inc.*⁶³, l'arbitre Robert Masson indique :

« [54] À la lumière de ce qui précède, on retient qu'une malfaçon est un défaut dans un ouvrage, un manquement aux normes qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin; un manquement aux règles qui régissent un métier et qui assurent la perfection de l'ouvrage, et dont l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. » (Nos soulignés)

⁵⁹ Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2015, p. 607, n° 1492.

⁶⁰ *Poliquin c. Léonide Morneau construction Enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

⁶¹ *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

⁶² [2019 QCCA 926](#).

⁶³ [2006 CanLII 60398 \(QC OAGBRN\)](#).

[104] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

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

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

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 tels 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;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

Point 1

[105] Le Tribunal limite son analyse au premier étage, dans la mesure où la demande d'arbitrage n'est recevable qu'à l'égard de la Décision supplémentaire et que la Décision est définitive.

[106] Le Tribunal constate également que la Seconde décision traite de la question de la dénivellation alléguée par les Bénéficiaires. Il n'a aucune compétence pour remettre en cause cette décision également définitive.

[107] Quant à l'espace vertical des planches avec les murs adjacents, les seules observations faites à cet égard concernent le rez-de-chaussée.

[108] Quant au bruit, il est peu perceptible à l'étage. De plus, la preuve est à l'effet que le sous-plancher est non seulement cloué mais également vissé, de sorte qu'il n'y a guère d'autres travaux correctifs envisageables à cet égard. La structure de l'étage n'est tout simplement pas faite de béton.

[109] Quant aux éclats, il est vrai que cette situation n'a pas été spécifiquement portée à la connaissance du Conciliateur, du moins c'est ce que laisse croire la lecture de la Décision supplémentaire.

[110] Encore une fois, le Tribunal n'a pas eu la faveur du témoignage du Conciliateur, de sorte qu'il n'a pas pu valider ou invalider certaines hypothèses émises par les Parties pendant l'audition.

[111] Cela étant, le Tribunal estime que la garantie des malfaçons n'est pas synonyme d'une garantie de totale perfection.

[112] Dans *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, la Cour d'appel du Québec a rappelé⁶⁴ « qu'une obligation de résultat n'a pas nécessairement pour pendant le droit d'exiger après coup la reprise des travaux afin d'atteindre la perfection en toutes choses ».

[113] « Il est certain qu'en matière de construction, et surtout en matière de rénovation, la perfection est un élément rare. »⁶⁵

⁶⁴ *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, [2007 QCCA 1292](#), par. 30.

⁶⁵ *Portes et fenêtres inc. RS portes et fenêtres Verdun c. Macri*, [2006 QCCQ 13766](#), par. 10.

[114] Il est irréaliste d'exiger qu'un Entrepreneur garantisse des défauts aussi mineurs que très difficiles à déceler pour une personne vivant à l'année dans une maison, et encore moins aux visiteurs même attentifs, tel qu'un acheteur potentiel.

[115] En revanche, les espaces de certaines planches ainsi que l'espacement avec les cadrages de porte ne paraissent pas acceptables et au demeurant aisés à remédier. Le Tribunal ordonnera en conséquence des correctifs limités à ces aspects.

Conclusion

[116] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est, pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, rejetée sous réserve des points suivants :

- Espacement de deux planches en arrière de la porte de la chambre des maîtres, à l'étage;
- Espacement et enfoncement de deux planches dans le coin droit et sous la patte de penderie de la garde-robe de la chambre de la fille des Bénéficiaires, à l'étage;
- Espacements (1/8") entre les cadrages de portes et les planches du plancher, à l'étage.

[117] En vertu de l'article 123 du Règlement, les frais de l'arbitrage seront mis à la charge de l'Administrateur, les Bénéficiaires ayant obtenu gain de cause sur certains des aspects de leur réclamation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[118] **DÉCLARE** irrecevable la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 1 de la Décision de l'Administrateur du 17 février 2023, dans le dossier de la Garantie : 159888-9267;

[119] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 1 de la Décision supplémentaire de l'Administrateur du 15 novembre 2023, dans le dossier de la Garantie : 159888-9267, mais uniquement et limitativement à l'égard des aspects suivants :

- Espacement de deux planches en arrière de la porte de la chambre des maîtres, à l'étage;

- Espacement et enfoncement de deux planches dans le coin droit et sous la patte de penderie de la garde-robe de la chambre de la fille des Bénéficiaires⁶⁶, à l'étage;
- Espacements (1/8") entre les cadrages de portes et les planches du plancher, à l'étage;

[120] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de voir aux travaux correctifs requis à cet égard, conformes aux règles de l'art et normes applicables, d'ici au **28 juin 2024**;

[121] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur passé cette date du 28 juin 2024;

[122] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, lesquels frais seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

[123] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 30 avril 2024

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, arbitre

⁶⁶ Lorsque l'observateur regarde le jardin et a la façade du Bâtiment dans le dos.