

# ARBITRAGE

## EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

*Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)*  
**GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)**

---

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**ENTRE :** **SDC du 450 COURS DE LA RAFFINERIE**  
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

**ET :** **9191-7815 QUÉBEC inc. / LE GROUPE BBC**  
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

**ET :** **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE  
(GCR)**  
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier arbitre : GAJD.042, GAJD.042 « E » & GAJD.042 « U »

N° dossier GCR : 132140-4277 (arb : 1356, 1392 et 1516)

N° dossiers GAJD : 20211501, 20211501 (b), 20211501 (c)

---

## DÉCISION ARBITRALE – vs AMENDÉE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : M. Denis Mathieu

Pour l'Entrepreneur : MM. David Brassard, Dir. développement des affaires  
Gontran Brassard, Service à la clientèle  
François Brassard Gestion de projets et chantiers

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel, avocat, GCR  
Mme Camille Bélanger,  
Inspecteur – conciliateur, GCR

Date de l'audition : 10 mai 2023

Date de la décision arbitrale : 7 mai 2024

L'Arbitre a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 15 janvier 2021.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Documents contractuels
08/02/19	Fin des travaux
22/06/19	Réception des parties communes
22/06/19	Émission du Rapport "d'Inspection préreception"
août 2019	Avis de fin des travaux

### Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires.

#### Décision initiale - 10 décembre 2020

#### Dossier CPA n° GAJD-042 / Dossier GAJD n° 20211501 / Dossier GCR 132140-4277 - SDC 450 Cours de la Raffinerie

09/06/20	Dénonciation des problématiques par les <i>Bénéficiaires</i> . (Entrepreneur + Administrateur)
29/08/20	Formulaire de réclamation signé par les <i>Bénéficiaires</i> .
13/10/20	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l'Administrateur (Mme C. Bélanger).
10/12/20	Date d'émission de la " <b>Décision initiale</b> " par l'Administrateur. ( n° 132140-4277)
14/01/21	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
15/01/21	Avis de nomination de l'Arbitre et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

#### Décision "RECTIFIÉE" - 6 avril 2021

#### Dossier CPA n° GAJD-042 / Dossier GAJD n° 20211501 (B) / Dossier GCR 132140-4277 - SDC 450 Cours de la Raffinerie

06/04/21	Date d'émission de la " <b>Décision RECTIFIÉE</b> " par l'Administrateur.
21/04/21	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par l' <b>Entrepreneur</b>
26/08/21	Visite de la résidence (15:00) de l'arbitre et des parties
22/04/21	Confirmation du mandat "étendu" de l'Arbitre par GAJD

#### Décision "SUPPLÉMENTAIRE" - 1 décembre 2021

#### Dossier CPA n° GAJD-042 "U" / Dossier GAJD n° 20211501 (C) / Dossier GCR 132140-4277 - SDC 450 Cours de la Raffinerie

01/12/21	Date d'émission de la " <b>Décision SUPPLÉMENTAIRE</b> " par l'Administrateur.
07/12/21	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i> (le SDC)
08/12/21	Confirmation du mandat "étendu" de l'Arbitre par GAJD

## VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 7 001 et \$ 15 000

### LE LITIGE

- [1] La résidence des *Bénéficiaires* est située au 450, Cours de la Raffinerie, Mont St-Hilaire (Québec). Le type de résidence pour ce dossier est de type « *multicondos* » et les différends touchent uniquement les *parties communes* de la résidence.
- [2] La première partie de ce dossier porte le numéro de conciliation n° 4277 de GCR. C'est la *Décision* « *initiale* » de l'Administrateur (10 décembre 2020), qui portait initialement sur vingt-quatre Points (24). Les *Bénéficiaires* font appel de deux (2) des vingt-quatre Points de cette *Décision*. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») n° 15, et n° 23 pour lesquels l'Administrateur a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*. Voici la désignation de l'Administrateur pour ces Points (« **Points** ») réclamés ;

Point n° 15 : TABLETTES FENÊTRES MANSARDÉES ([mauvaises pentes] ;  
Point n° 23 : POMPES SUBMERSIBLES ;

[3] De son côté, l'*Entrepreneur* a pour sa part porté en arbitrage certains Points suivant l'émission de la *Décision* « rectifiée » de l'*Administrateur* (6 avril 2021). Ce sont donc six (6) Points de cette *Décision* rectifiée qui comptait alors sept (7) Points, pour lesquels les l'*Entrepreneur* a déposé sa demande d'arbitrage auprès de GAJD (le 21 avril 2021). Voici lesdits Points :

- Point n° 13 : FINITION JOINTS ET PEINTURE RANGEMENTS ;
- Point n° 14 : RETOUCHES DE PEINTURE ;
- Point n° 16 : PORTES FENÊTRES COULISSANTES QUI NE BARRENT PAS ;
- Point n° 17 : FINITION DE L'ESCALIER AVANT ;
- Point n° 18 : ACRYLIQUE À LA FONDATION ;
- Point n° 19 : ISOLATION PORTES ENTRÉE + NON « À L'ÉQUERRE » ;

[4] Finalement suivant l'émission de la *Décision* « supplémentaire » de l'*Administrateur* (1<sup>er</sup> décembre 2021), *Décision* qui portait uniquement sur un seul Point (1), les *Bénéficiaires* font appel de ce seul Point de ladite *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») n° 23 pour lequel l'*Administrateur* a tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de cette *Décision* supplémentaire. Voici la désignation de l'*Administrateur* pour ces Points (« **Points** ») réclamés ;

- Point n° 23 : POMPES SUBMERSIBLES ;

[5] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées ni à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

### **LES PIÈCES**

[6] Les Pièces produites par les *Bénéficiaires* sont toutes incluses dans :

Le *Cahier de Pièces* « modifié » en date du 11 avril 2023. Ledit *Cahier de Pièces* pour le Dossier référé est constitué des Pièces B-01 @ B-11.

[7] L'*Entrepreneur* a déposé quelques documents afin de soutenir sa position. Voici l'énumération desdits documents :

- Pièce E-01 : « *Détails, architecture 450-CDR.pdf* »
- Pièce E-02 : « *ferme M3 cdr450.pdf* »
- Pièce E-03 : « *Plan des fermes cdr450.pdf* »
- Pièce E-04 : « *SKM\_C22721042210400.pdf* »
- Pièce E-05 : « *SKM\_C22721042210420.pdf* »

[8] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

- *Cahier de Pièces (combiné)* « initial » incluant la *Décision* du 10/12/2020 et est constitué des Pièces A1 @ A-14.
- La *Décision* « Rectifiée » du 6/04/2021 présentée sous la Pièce A-15.
- La *Décision* « Supplémentaire » du 1/12/2021 présentée sous la Pièce A-16.

## VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[9] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* par l'*Arbitre* accompagné des parties a eu lieu le 26 août 2021. Pour ce dossier, préalablement à la date de l'audience, l'*Arbitre* a initié trois conférences impliquant les parties au dossier. La première visioconférence (de gestion) a eu lieu le 20 avril 2021. Une conférence préparatoire à l'arbitrage tenue par visioconférence a ensuite eu lieu le 29 septembre 2021. Finalement une seconde conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu le 27 janvier 2023.

## SOMMAIRE DES POINTS RÉGLÉS OU ABANDONNÉS

[10] Dans le Dossier de la *Décision « rectifiée »* du 6/04/2021, les représentants du SDC des *Bénéficiaires* ont informé l'*Arbitre* et les parties par courriel en date du 12 septembre 2021 de l'abandon total des Points suivants :

- Point n° 14 : RETOUCHES DE PEINTURE ;
- Point n° 17 : FINITION DE L'ESCALIER AVANT ;
- Point n° 19 : ISOLATION PORTES ENTRÉE + NON « À L'ÉQUERRE » ;

[11] Le tribunal d'arbitrage prends acte de l'abandon des *Bénéficiaires* des Points ci-dessus énumérés. Du même coup, ceci vient annuler les travaux correctifs exigés par l'*Administrateur*, le tout, tel que spécifié dans la *Décision « rectifiée »* du 6/04/2021.

## SOMMAIRE DES « AUTRES » POINTS DU DOSSIER ET DES PRINCIPALES PRÉTENTIONS

[12] Une première demande d'arbitrage a été initié par les *Bénéficiaires* suivant la publication de la *Décision initiale* émise le 10 décembre. Cette première demande a été déposée par les *Bénéficiaires* le 14 janvier 2021. Suivant l'émission de la *Décision rectifiée* du 6 avril 2021, c'est cette fois l'*Entrepreneur* qui a déposé de demande d'arbitrage auprès de GAJD le 21 avril 2021. Une *Décision supplémentaire* a ensuite été déposée par la GCR le 1<sup>er</sup> décembre 2021. Les *Bénéficiaires* ont conséquemment déposé une nouvelle demande d'arbitrage, mais cette fois, le 7 décembre 2021.

[13] C'est donc un total de cinq (5) Points qui sont toujours en arbitrage actuellement. Deux Points réclamés par le SDC (*Bénéficiaires*) et trois Points par l'*Entrepreneur* :

### Points actuellement en arbitrage pour le SDC (*Bénéficiaires*) :

- Point n° 15 : TABLETTES FENÊTRES MANSARDÉES ([mauvaises pentes] ;
- Point n° 23 : POMPES SUBMERSIBLES ;

### Points actuellement en arbitrage pour l'*Entrepreneur* :

- Point n° 13 : FINITION JOINTS ET PEINTURE RANGEMENTS ;
- Point n° 16 : PORTES-FENÊTRES COULISSANTES QUI NE BARRENT PAS ;
- Point n° 18 : ACRYLIQUE À LA FONDATION ;

- [14] Du côté des *Bénéficiaires*, en référence au **Point n° 15** – Tablettes des fenêtres mansardées, on explique qu'une mauvaise pente (ou au mieux une pente qualifiée de « nulle ») de la tablette de la partie extérieure du toit en mansarde favorise l'accumulation d'eau qui ne s'évacue pas et qui favorise la stagnation de l'eau sur ladite tablette. Cette accumulation d'eau favorise la détérioration du matériel de recouvrement. De plus il y a formation de couches de glace sur certaines de ces fenêtres une fois l'hiver arrivé. La problématique pourrait également favoriser les infiltrations d'eau. Cette problématique a été constatée par l'inspecteur Dussault en juin 2019. Les *Bénéficiaires* veulent une correction de ladite pente pour favoriser l'évacuation de l'eau. De son côté l'*Entrepreneur* allègue que la réalisation des tablettes respecte tous les codes et normes en vigueur.
- [15] Toujours en référence aux *Bénéficiaires*, mais cette fois en référence au **Point n° 23** de la *Décision*, il est question d'une demande de remboursement du coût de remplacement par le SDC des pompes submersibles qui ont cessé de fonctionner dans la première année de garantie. Alléguant une situation urgente, les *Bénéficiaires* ont procédé au remplacement des pompes avant que l'*Entrepreneur* ait eu le temps de prendre action en référence audit bris des pompes. De l'avis des *Bénéficiaires*, ce sont des débris de construction qui auraient causé la problématique. Comme la garantie desdites pompes était de trois (3) ans, le SDC s'estime légitimé de demander le remboursement desdites pompes.
- [16] Cette fois du côté de l'*Entrepreneur*, relativement au **Point n° 13** de la *Décision* de GCR, on précise que malgré le titre qui évoque de la finition des murs, on réfère plutôt à l'ajout de plinthes de finition à la jonction des murs et du plancher dans les espaces de rangement. Cette finition peut être de bois ou de vinyle. Ces plinthes n'ont pas initialement été installées. Relativement aux barrures des portes-fenêtres donnant accès aux balcons dont il est fait référence au **Point n° 16** de la *Décision* « Rectifiée » de GCR, il a été constaté que certaines de ces portes-fenêtres qui sont constituées de 2 unités installées l'une devant l'autre, le mécanisme de barrure de la porte intérieure ne fonctionnait pas (pour 4 unités), tandis que celle de la porte extérieure donnant sur le balcon, elle fonctionnait dans tous les cas. L'*Entrepreneur* conteste la *Décision* de la GCR qui exige à l'*Entrepreneur* de régler cette défektivité. En terminant, relativement à la finition d'acrylique qui n'a pas été installée sur une partie de l'isolant rigide des murs de béton des fondations, il est allégué que ce **Point n° 18** ne représente qu'un aspect esthétique qui n'est pas couvert par le Règlement du Plan de garantie. C'est pour cette raison que l'*Entrepreneur* conteste la *Décision* de la GCR.

### **FAITS ET TÉMOIGNAGES DES POINTS N° 15 ET 23 (BÉNÉFICIAIRES) ET N° 13, 16 ET 18 (ENTREPRENEUR).**

#### **Point n° 15 : TABLETTES FENÊTRES MANSARDÉES (mauvaise pente);**

##### **Précisions**

- [17] Les *Bénéficiaires* lors de l'audition ont présenté leur premier témoin, soit M. François Dussault T.P. de la firme François Dussault, inspecteur en bâtiment. Ce témoin est présenté comme témoin expert par le SDC du 450 Cours de la Raffinerie.

**OBJECTION 01 :** Lors des étapes du *voir-dire* de M. Dussault pour valider sa qualité d'expert, les procureurs de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur* se sont opposés à cette qualité de témoin expert. Les procureurs allèguent entre

autres que pour la question précise des tablettes de fenêtres, M. Dussault ne possède ni la formation ni l'expertise nécessaire à le déclarer témoin expert. On évoque une formation principalement en évaluation du bâtiment, formation qui est plus administrative que technique. Du côté expérience, M. Dussault mentionne n'avoir eu que peu d'expériences de travail de conditions similaires aux problématiques du présent dossier.

Lors de l'audience, l'*Arbitre* a pris cette objection en délibéré.

Décision de l'Arbitre : Le témoin Dussault n'a pas su convaincre le tribunal d'arbitrage que son témoignage viendrait aider l'*Arbitre* dans la compréhension et l'analyse des diverses problématiques, notamment en raison de sa formation et du manque d'expérience pertinente dans la nature précise des différends portés à l'arbitrage. Le témoin est donc confirmé n'avoir que la qualité assimilable à celle d'un témoin ordinaire. Toute présentation assimilable à une opinion réservée à un témoin expert sera écartée de l'analyse de l'*Arbitre*

### **OBJECTION RETENUE**

#### **Témoignage du représentant des Bénéficiaires**

- [18] M. Dussault qui agit comme témoin de fait pour le compte des *Bénéficiaires* explique avoir effectué une visite des lieux le 22 juin 2019. La problématique des mansardes était l'un des constats effectués lors de la visite de juin 2019. Ce Point est traité au n° 38 du Rapport d'inspection pré réception (Dossier 20190622), page 31. On y identifie la problématique des logements du 3<sup>e</sup> étage, soit les 5 unités d'habitation. Ledit rapport est présenté en Pièce B-4 du Cahier des pièces des *Bénéficiaires* (également en Pièce A-2 du Cahier de Pièces de l'*Administrateur*).
- [19] Lors de la visite, il mentionne avoir constaté qu'il y avait présence de tablettes de mansardes avec pentes nulles ou inverses. Visuellement il a constaté des taches à la suite du séchage d'accumulation d'eau sur les tablettes. Il mentionne avoir effectué un simple test en ajoutant de l'eau sur les tablettes et avoir observé le comportement de l'eau sur les tablettes après quelques minutes d'attente. Il a obtenu divers résultats : certaines tablettes évacuaient l'eau, pour d'autres, l'eau restait sur la tablette.
- [20] M. Dussault commente une série de photos prises par les *Bénéficiaires* et déposées en Pièce B-5. Sur les diverses photos prises dans les unités du 3<sup>e</sup> étage à diverses dates, il observe des accumulations d'eau et l'absence apparente d'écoulement gravitaire de ladite eau et des cernes (taches) signe d'une ancienne accumulation d'eau. Les photos ont été prises entre avril 2021 et avril 2023. On constate que les unités visées sont les n° 301, 302, 303, 304 et 305. Certaines unités ont des photos dans plusieurs pièces. Si l'eau ne s'évacue pas, elle reste sur la tablette. Il y a des risques en hiver, lorsque l'accumulation d'eau se transforme en glace, que le poids puisse éventuellement affecter le revêtement de la tablette et puisse augmenter le « creux » au centre de la tablette et ainsi provoquer une plus importante accumulation. L'accumulation d'eau et de glace pourrait également affecter les joints de calfeutrage et créer un fendillement du matériel d'étanchéité.

- [21] Ce constat permet de conclure qu'il n'y a pas assez de pentes. Mais il n'y a pas de code ou de normes précises au sujet de la bonne pente permettant l'évacuation.
- [22] M. Dussault mentionne que lors de sa visite, aucune mesure physique n'a été effectuée, l'essentiel du rapport n'est basé que sur des observations qualitatives et visuelles uniquement.
- [23] Il mentionne ne pas avoir constaté de contre-pentes des tablettes (ou pentes inverses) lors de sa visite. Il mentionne également ne pas avoir constaté de dommage potentiellement lié aux problèmes des tablettes des mansardes. Il précise que si le joint de calfeutrage venait à craquer, l'eau devrait s'écouler sur le pare-air du bâtiment. Il mentionne également que le matériel (tôle) de la tablette est prévu pour permettre une accumulation d'eau.
- [24] Le représentant des *Bénéficiaires* (M. Mathieu) a confirmé qu'il n'avait constaté aucune infiltration depuis 2019.

### **Témoignage de l'Entrepreneur**

- [25] M. David Brassard, associé chez BBR, témoigne pour le compte de l'*Entrepreneur* pour ce Point n° 15 de la Décision de la GCR.
- [26] Il mentionne que les toits ont été conçus par un architecte, notamment au niveau de la conception des fermes de toit dont le contrat de fourniture a été octroyé à la firme Barette Structural. Les plans de fermes de toit sont d'ailleurs inclus au Cahier des Pièces de l'*Entrepreneur* (référence Pièce E-02). Il précise que sur la 2<sup>e</sup> page des fermes de toit, on constate une pente vers l'extérieur prévue à 1.08 % (sur le plan de référence, cela correspond à la mesure de la pente sous la forme de « .13' / 12' »).
- [27] Du fait de son expérience d'entrepreneur général, M. Brassard identifie la cause possible d'accumulation d'eau sur les tablettes à un possible « phénomène d'adhérence ». À son avis la réalisation des tablettes des mansardes est tout à fait conforme et ne présente aucune problématique.

### **Témoignage du procureur de l'Administrateur.**

- [28] Me Nancy Nantel de la GCR présente son témoin, soit Mme Camille Bélanger T.P. *Conciliatrice* pour le compte de la GCR.
- [29] La *Conciliatrice* réfère à la dénonciation des *Bénéficiaires* effectuée en juin 2020, soit en 1<sup>e</sup> année de garantie. La nature de la problématique des tablettes des mansardes correspond à une *malfaçon non apparente*, donc la dénonciation a été effectuée à l'intérieur des délais prescrits par le Règlement. Elle a effectué plusieurs visites de la résidence des *Bénéficiaires* dont celle du 13/10/2020. Le représentant du SDC lui a expliqué la problématique, soit la présence d'eau sur les tablettes et des traces d'évaporation d'eau accumulée à certaines unités du 3<sup>e</sup> étage. Les traces d'accumulation sont accentuées par la poussière et possiblement le pollen. Elle a constaté le désordre, soit les traces d'eau et les traces d'évaporation sur les tablettes. Malgré lesdits constats, selon la Pièce B-05, ses conclusions sont à l'effet qu'il n'y a pas de décoloration du revêtement de tôle des tablettes et des mansardes et qu'il n'y a aucune dégradation qui est visible pour la période couverte entre les années 2019 et 2023. Les joints latéraux et près de la fenêtre ne sont pas endommagés.

[30] Elle conclut que la pente des tablettes des mansardes n'est ni nulle ni inverse. L'*Entrepreneur* a confirmé une pente de 1.08 %. Le désordre constaté est donc normal. Il n'y aura aucune problématique quant à la pérennité de la construction des mansardes et du bâtiment et la sécurité de ses occupants est donc assurée en référence avec les tablettes des mansardes.

## **Point n° 23 : POMPES SUBMERSIBLES.**

### **Témoignage des Bénéficiaires**

[31] Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne qu'il y a eu un arrêt d'une première pompe submersible qui a été constaté le samedi 6 juin 2020, soit 16 mois seulement après leur mise en service. Un plombier a été appelé d'urgence pour un *appel de service*. Comme la situation était qualifiée d'urgente, une pompe temporaire a été installée en remplacement de cette pompe défectueuse. Vu l'urgence, une nouvelle pompe a été commandée. Il y a ensuite eu le constat que la 2<sup>e</sup> pompe était également brisée.

[32] Un appel a été fait à l'*Entrepreneur* le mardi suivant, soit le 9/6/2020. Un message vocal a été laissé sur la boîte vocale de M. Gontran Brassard (Pièce B-07, où on y présente un tableau Excel comportant un registre des appels faits à un numéro identifié comme étant un représentant de BBC – Entrepreneur général). En plus de cet appel du 9 juin 2020, il y est présenté d'autres appels effectués au même numéro aux dates suivantes, soit du 11 juin, du 15 juin et du 7 juillet 2020. Cette Pièce B-07 ne comporte aucun détail cependant sur la nature et le contenu des appels téléphoniques.

**OBJECTION 02 :** Le procureur de l'*Administrateur* s'oppose quant à la recevabilité de cette preuve de transmission au témoin M. Gontran Brassard, associé de l'*Entrepreneur* BBC. Il n'y a pas de communication préalable et on communique un document (tableau) après les faits. Aucun moyen de connaître ou même prouver la teneur dudit message laissé par les *Bénéficiaires*.

Décision de l'Arbitre : Dans les circonstances, je retiens que la liste des appels a été produite à partir des relevés téléphoniques effectués par le SDC et compilée à partir d'un relevé téléphonique. Bien que nous n'avons aucune idée de la teneur de ces appels, j'accepte de garder cette Pièce B-07 pour ce qu'elle est. Un relevé allégué des appels à l'*Entrepreneur*. En revanche, je retiens également que la teneur de ces appels n'est qu'alléguée.

### **OBJECTION REJETÉE**

[33] Malgré les appréhensions des *Bénéficiaires*, M. Mathieu confirme qu'il n'y avait pas de problématique avec la nappe phréatique en juin et juillet 2020. Il n'y a pas de preuve documentaire du débordement qui a été présenté (sauf exception de photos floues des caps du drain du garage – Pièce B-11). M. Mathieu allègue tout de même qu'il y avait une accumulation d'environ 1 pouce dans la section située en avant et sur le côté des pompes. Ce constat a été fait le samedi 6 juin 2020 en raison d'une alarme signalant la présence d'accumulation d'eau.

- [34] On confirme que le remplacement des pompes a eu lieu le 8 juillet 2020. Le représentant des *Bénéficiaires* confirme qu'il n'y a pas eu de demande formelle de remplacement des pompes placée auprès de l'*Entrepreneur*. La problématique des pompes n'a pas été couverte par l'inspection pré réception effectuée par l'inspecteur Dussault.
- [35] Le bris permanent des pompes est confirmé aux Pièces B-06 (échanges de courriels avec M. Bouchard de Plomberie Rabastalière) et B-08 où il est notamment mentionné sur la facture N° 032228 de Plomberie Rabastalière que la « *Pompe pluviale... est non fonctionnelle* ».
- [36] Le SDC demande donc le remboursement des coûts de remplacement des pompes (incluant les frais de la pompe temporaire) tels que présentés en Pièces B-08 et B-09 soit un total de \$ 2 151.00 + taxes (Facture 034153 du Plombier en date du 08/07/2020), ainsi que les frais de débranchement et de « raccordement » des nouvelles pompes au montant de \$ 180.00 + taxes (Facture n° 40007655 de D. Desève inc. Entrepreneur électricien en date du 08/07/2020).

### **Témoignage de l'Entrepreneur**

- [37] M. David Brassard témoigne pour ce Point n° 23. Il déplore que le montant réclamé l'ait été après que les travaux ont été exécutés. L'*Entrepreneur* n'a pas eu la chance d'intervenir avant que le SDC prenne action. Tout s'est fait directement et uniquement avec le SDC. M. François Brassard mentionne pour sa part que les manuels des nouvelles pompes n'ont même pas été fournis à l'*Entrepreneur* pour le suivi des garanties.
- [38] On confirme que les pompes initiales ont été installées une fois que la plomberie était « fonctionnelle », soit aux environs du 8 février 2019. Les pompes ont été inspectées tant par le plombier que par l'électricien qui a complété leur installation. On précise qu'il y avait un système de 2 flottes sur chacune des pompes. Une 1<sup>e</sup> pour la mise en marche, une 2<sup>e</sup> pour l'alarme. On précise qu'il n'y avait pas d'intervalle précis qui a été déterminé pour l'entretien des pompes. Il y a plusieurs raisons qui peuvent expliquer la présence de débris retrouvés dans les pompes défectueuses. Ils ont possiblement été amenés par l'eau du toit ou l'eau lors de nettoyage que ce soit pendant les travaux de construction ou même après la fin des travaux. La seule façon de prévenir l'accumulation et la présence des débris consiste à une observation plus fréquente. L'inspection elle-même pour trouver des débris n'est pas couverte par aucun règlement ou code en particulier.

### **Témoignage du procureur de l'Administrateur.**

La *Conciliatrice* de l'*Administrateur* témoigne des observations effectuées lors de sa première visite. Les pompes originales étaient déjà remplacées. Le bris après 16 mois d'opération seulement ne représente pas une durée de vie normale pour cet équipement. En référence avec les pompes de remplacement, il n'y a rien de particulier à remarquer. Elle note que le remplacement avait déjà été effectué lors de sa 1<sup>e</sup> visite de l'immeuble. Il n'est pas fait mention des pompes à l'inspection pré réception « IPR » (Pièce A-02) produite par François Dussault, Inspecteur en bâtiment.

- [39] Dans la rédaction de la Décision, en considération des travaux effectués, elle devait se prononcer sur les événements ayant mené au remplacement des pompes à savoir si ces événements pouvaient être assimilables à des travaux conservatoires et urgents. Elle a conclu qu'il n'y avait pas été démontré qu'il y avait eu une urgence dans les événements

préalables au changement. Lors de la Décision initiale, aucune Décision n'avait été prise faute de documentation pertinente. Cependant lors de l'émission de la Décision supplémentaire (1<sup>er</sup> décembre 2021), une fois les documents reçus, elle a pu rendre une décision basée sur ces informations complémentaires qui lui ont été transmises.

- [40] La *Conciliatrice* dit ne pas avoir considéré le remplacement par une pompe temporaire, principalement en raison d'une absence de transmission de quelque désordre que ce soit pour justifier ladite pompe temporaire. Le remplacement d'une pompe ayant cessé de fonctionner ne demande pas nécessairement un remplacement urgent lorsqu'il n'y a pas de désordre constaté et selon la période de l'année où un risque d'infiltration est accru.
- [41] L'absence de transmission des faits du désordre avant d'avoir engagé des frais pour le remplacement des pompes aurait pu permettre de se prononcer sur la mise en place de mesures d'urgence, transmission qui n'a pas été effectuée par le SDC.

### **Point n° 13 : FINITION : JOINTS ET PEINTURE RANGEMENTS ;**

#### **Témoignage de l'Entrepreneur (demandeur)**

- [42] M. David Brassard témoigne pour l'*Entrepreneur* pour ce Point. Il mentionne qu'initialement les espaces de rangement n'étaient composés que de montées pour des gaines techniques (« *risers* ») sans aucun mur. Comme il y avait des pertes d'espace non utilisées, il fut décidé de transformer ces espaces en rangements. De l'avis de M. Brassard, ces rangements n'étaient pas aux plans et constituent une addition notable versus ce qui était promis aux plans.
- [43] On confirme que l'*Entrepreneur* et les *Bénéficiaires* s'entendent pour que le titre fasse plutôt référence à l'absence de plinthe de finition (en bois ou en vinyle) à la jonction des murs du rangement et de plancher. Ceci ne constitue pas cependant une reconnaissance de la problématique par l'*Entrepreneur*.

#### **Témoignage des Bénéficiaires**

Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne que cette problématique liée à l'absence de plinthe de finition à l'intérieur des locaux de rangement sur les 3 étages (les conciergeries) est présentée dans le Rapport d'inspection Pré réception (les parties ont référé à ce rapport sous le vocable « IPR » durant la journée d'audition). On retrouve les commentaires de l'Inspecteur Dussault au point n° 15 dudit rapport, plus précisément aux pages 15 et 16. Le constat de l'absence des plinthes n'a été fait qu'à la lecture de l'IPR. Concernant l'ajout d'un nouvel espace de rangement (conciergerie) à chaque étage, le représentant déplore que ce rajout ait mérité de se retrouver aux plans tels que construits (« *as built* »).

#### **Témoignage du procureur de l'Administrateur.**

- [44] La *Conciliatrice* de la GCR mentionne que cet espace avait été qualifié initialement de garde-robe lors de sa visite initiale. Elle a fait le constat qu'il manquait de finition dans le rangement. Elle a qualifié la problématique de malfaçon apparente au sens de l'article n° 27, 2<sup>e</sup> paragraphe. Elle a donc ordonné la rectification de ladite malfaçon lors de l'émission de la Décision rectifiée du 6 avril 2021. Cependant, après avoir été mise au courant des

faits nouveaux (ajout d'un rangement non prévu aux plans initiaux), elle modifierait aujourd'hui sa Décision en raison de l'absence de toute malfaçon.

## **Point n° 16 : PORTES-FENÊTRES COULISSANTES QUI NE BARRENT PAS ;**

### **Témoignage de l'Entrepreneur (demandeur)**

[45] Le représentant de l'*Entrepreneur* mentionne que ce ne sont pas toutes les portes des 15 unités d'habitation qui présentent des défauts. Un sondage a été réalisé auprès des occupants et uniquement 4 des 15 unités présentaient une problématique de barrure « au cadrage ». On rappelle que pour chacune des portes-fenêtres / portes patio, il y a une série de portes « extérieures » et une série de portes « intérieures ». On mentionne que pour la totalité des unités, il y a au moins l'une des séries de portes qui barrent adéquatement. Le fournisseur a effectué une visite en fin d'année 2019 ou début 2020 et a corrigé l'ensemble des portes défectueuses à l'époque. Pour les 4 barrures de portes actuellement défectueuses, la problématique a été constatée après la série de défauts initiale. Le simple fait que chaque unité a au moins une série de portes fonctionnelles et qui barrent, justifie de l'avis de l'*Entrepreneur*, que la situation doit être considérée comme répondant aux règles de l'art et de ce fait, on ne devrait pas demander d'action / ou de correction de la part de l'*Entrepreneur*.

### **Témoignage des Bénéficiaires**

Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne qu'il souhaite seulement que les 4 barrures des portes qui sont actuellement défectueuses soient réparées, question de sécurité et d'uniformité avec les autres unités. Il mentionne cependant qu'à ce jour, aucune conséquence n'a été constatée en référence avec les barrures de ces 4 unités. On confirme que le système primaire fonctionne partout. Il n'y a que des unités intérieures qui sont défectueuses.

### **Témoignage du procureur de l'Administrateur.**

[46] La *Conciliatrice* de la GCR mentionne avoir effectué sa visite initiale en octobre 2020. Elle a alors constaté qu'il y avait 4 portes-fenêtres pour lesquelles la quincaillerie de barrure de la porte qui étaient non fonctionnelles. Sa décision a été motivée par l'obligation de fournir une garantie que tout est entièrement « fonctionnel » incluant les barrures des 2 séries de portes. La décision a été rendue en vertu de l'Article 27, 2<sup>e</sup> paragraphe. Elle maintient donc sa décision rendue pour ce Point 16, tel que confirmé dans la Décision rectifiée émise le 6 avril 2021. Elle mentionne que les règles de mise en œuvre de la Garantie et les délais de rigueur ont été suivis, étant donné que ce Point était couvert dans l'« IPR ».

## **Point n° 18 : ACRYLIQUE À LA FONDATION ;**

### **Témoignage de l'Entrepreneur (demandeur)**

[47] Le représentant de l'*Entrepreneur* mentionne que l'acrylique posé sur l'isolation rigide des murs des fondations n'a qu'une fonction esthétique, aspect qui n'est pas couvert par le Plan de garantie de l'avis de l'*Entrepreneur*. Le sous-traitant qui a exécuté le revêtement acrylique avait comme mandat de recouvrir toute partie visible hors terre des fondations. Cependant, dans les secteurs où la hauteur était trop faible pour « rouler » le produit, il n'a pas été en mesure d'installer l'acrylique. L'*Entrepreneur* explique qu'il y a probablement eu un phénomène de tassement des sols de remblai dans certains secteurs longeant les murs de fondation. M. Brassard explique que c'est un phénomène tout à fait « normal » d'un bâtiment qui vient d'être terminé. On précise qu'un simple aménagement paysager pourrait régler la question. En conclusion, on allègue qu'il n'y aurait aucune intervention à faire en référence avec le revêtement acrylique des fondations. Interrogé par le *Bénéficiaire*, le représentant de l'*Entrepreneur* confirme que l'acrylique n'a aucune fonction de protection de l'étanchéité des murs de fondation. On s'informe également s'il y a un risque de pérennité de l'isolant exposé ? (réf. IPR p. 78, photo du bas à droite. (Ou p 93/243 de la Pièce A-02). L'*Entrepreneur* ne croit pas qu'il y ait de problématique quant à la pérennité de l'isolant.

### **Témoignage des Bénéficiaires**

Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne uniquement l'aspect inesthétique de la situation qu'il aimerait voire corriger par la couverture du Plan de garantie.

### **Témoignage du procureur de l'Administrateur.**

[48] La *Conciliatrice* de la GCR explique les motifs de sa Décision. Elle a constaté un manque d'acrylique sur l'isolation rigide installée sur les murs de fondation. Elle montre les photos de « l'IPR » prises en 2020. La problématique a été dénoncée en respectant les délais prescrits. Ladite problématique est assimilable à une *malfaçon apparente* en vertu du Règlement (Article n° 27, 2<sup>e</sup> paragraphe). Elle mentionne qu'à son avis, rien aux divers codes et normes, ni même à la spécification de l'isolant lui-même n'exige un recouvrement. Elle a simplement mentionné que selon les *règles de l'art*, une protection de l'isolant en référence aux UV et aux risques d'impact était requise (sans produire ce document). Dans la *Décision rectifiée* émise le 6 avril 2021, on pouvait lire dans la portion – analyse et décision (points 13, 14 et 16 à 18) que : « *Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 13, 14 et 16 à 18* ». La présence d'un isolant rigide non recouvert a donc été à la base de sa décision d'avril 2021.

## **PLAIDOIRIES**

### **Plaidoirie du représentant des Bénéficiaires**

[49] Dans les faits saillants que j'ai retenus de la plaidoirie du SDC du 450 Cour de la Raffinerie, il y a entre autres : En référence au *Point n° 15 – Tablettes des mansardes* : Le représentant des *Bénéficiaires* est en désaccord avec les conclusions de la GCR à l'effet qu'il n'y a pas de malfaçon en référence avec les tablettes des mansardes. Aucune norme n'a été évoquée pour soutenir cette position. Aucune solution n'est énoncée non plus pour régler l'accumulation d'eau. Le représentant du SDC réfère à une note et autorité déposée à son

Onglet n° 1, où il est fait mention du rôle et obligations d'un inspecteur – conciliateur<sup>1</sup>. L'Arbitre Savoie énonce le fait que la *Conciliatrice* « ... n'a aucune idée de la cause du problème » (Réf. Paragraphe 46) et qu'elle n'a su s'acquitter de son rôle d'investigation de la problématique et non de faire peser sur le consommateur le fardeau de la preuve. M. Mathieu déplore la gestion de la *Conciliatrice* au dossier en référence avec la problématique des tablettes mansardées. M. Mathieu rapporte que l'Expert Dussault a mentionné que s'il n'y avait pas de corrections effectuées, il y aurait de graves problèmes à prévoir en raison des pentes neutres qui favorisent les accumulations d'eau. Les *Bénéficiaires* craignent les possibles infiltrations d'eau causées par les problèmes de pente des tablettes. On veut assurer la pérennité et la santé-sécurité des occupants de la résidence. On évoque des vices de construction, des problèmes de pentes nulles ou inversées et l'absence d'un système qui empêche l'infiltration d'eau pour résumer la problématique des pentes des tablettes. En référence au *Point n° 23 – Pompes submersibles* : le représentant des *Bénéficiaires* mentionne que les factures ne lui ont été demandées qu'en décembre 2021. On considère la GCR trop sévère quant à la pertinence d'agir de manière urgente et conservatrice. On considère que la présence de débris dans les pompes qui ont causé le bris, étaient définitivement des résidus de provenance de la période de la construction. Les pompes n'ont pas été livrées en bon état, ce qui est contraire à l'obligation de l'Article 6 du CcQ. On demande d'infirmer la Décision de la GCR sur ce Point n° 23. En référence au *Point n° 16 – Portes-fenêtres qui ne barrent pas* : M. Mathieu mentionne que l'ensemble des portes n'a été fonctionnel que moins d'une seule année. On demande de les faire réparer ou corriger.

### **Plaidoirie du représentant de l'Entrepreneur**

- [50] Dans les faits saillants que j'ai retenus de la plaidoirie de l'Entrepreneur, il y a entre autres : En référence au *Point n° 15 – Tablettes des mansardes* : l'exécution complète est conforme. Il n'y a aucune détérioration possible même à long terme. Il y a 2 systèmes de protection efficaces contre les infiltrations et les 2 sont en bon état. La Décision de la GCR est la bonne. En référence au *Point n° 23 – Pompes submersibles* : L'Entrepreneur n'a pas été avisé avant le remplacement. Il n'y a pas eu de preuve de la provenance des débris. Il n'y a pas eu de preuve du contenu des divers appels de service effectués par le SDC à partir du 6 juin. Il n'y a eu aucune preuve de la faute de l'Entrepreneur, ni de la défectuosité prématurée. Il n'y a pas eu de preuve de la présence d'eau au plancher du garage. L'installation initiale était fonctionnelle. L'Entrepreneur n'est pas responsable de cette problématique. En référence au *Point n° 13 – Finition et peinture dans les rangements* : L'Entrepreneur dit avoir effectué tous les travaux mentionnés aux plans et donc rempli son mandat contractuel. En référence au *Point n° 16 – Portes-fenêtres qui ne barrent pas* : L'Entrepreneur mentionne que la sécurité de chaque unité est assurée. Seule une portion de la 2<sup>e</sup> série de portes est non fonctionnelle. Il y a au moins 1 barrure de porte patio par unité d'habitation qui est fonctionnelle. En référence au *Point n° 18 – Acrylique des fondations* : L'Entrepreneur mentionne avoir effectué les travaux de *bonne foi*. L'application d'acrylique dans les parties minces était impossible. Les *Bénéficiaires*, si désirés, peuvent facilement corriger la situation avec de simples aménagements paysagers.

<sup>1</sup> Il est ici question d'une Sentence arbitrale dans le Dossier C. Yip Yu Chung / D. Fung c. Habitations A & A Gestion Immobilière NRS et La GCR, Sentence rendue par Me J. Savoie, CCAC, 14 décembre 2020, Dossier S19-112502-NP

### **Plaidoirie du représentant de l'Administrateur**

[51] Dans les faits saillants que j'ai retenus de la plaidoirie du procureur de l'*Administrateur*, il y a entre autres : En référence au *Point n° 15 – Tablettes des mansardes* : La présence d'eau sur les tablettes n'est pas un signe de problème. On indique que la présence d'eau est localisée en milieu ou en fin de tablette, donc peu ou pas de chance d'infiltration. Les cernes visibles sont exacerbés par le pollen et la poussière. Par comparaison de photos de 2019 et 2023 : on ne remarque aucune décoloration du revêtement ni de déformation due à la glace accumulée. Aucune infiltration n'a été constatée en 4 ans et il n'y a qu'un risque très faible pour les années futures. Le scellant / calfeutrage ne montre aucun signe de craquement. On rappelle la nécessité d'un bon entretien pour éviter les problèmes. Même s'il devait y avoir infiltration au niveau du revêtement (1<sup>er</sup> des 2 systèmes de protection), il y a encore le système conçu avec le pare-air pour empêcher les infiltrations. En conclusion, il n'y a pas de malfaçon. En référence au *Point n° 23 – Pompes submersibles* : le procureur de l'*Administrateur* mentionne l'obligation pour que la mise en place de la garantie s'accomplisse, il faut un avis écrit à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur*. Le SDC n'a fait aucun des 2 avant le changement des pompes. L'urgence de la situation n'a jamais été prouvée. Rien n'a été prouvé non plus que la situation ne pouvait attendre l'intervention de l'*Entrepreneur* en début de semaine suivante. On dit avoir installé une pompe temporaire. Il n'y a pas de photo, pas d'avis, pas de témoignage. « L'IPR » n'a pas couvert la problématique. Il n'y a pas eu de preuve démontrée de la responsabilité de l'*Entrepreneur*. Il n'y a pas eu de preuve de la provenance des débris. Le *Bénéficiaire* n'a pas su s'acquitter de son fardeau de démontrer la preuve en référence avec sa position. En référence au *Point n° 13 – Finition et peinture dans les rangements* : On mentionne avoir été mis au fait de « nouvelles informations », soit que les murs des rangements ne faisaient pas partie des plans de construction, que c'est un ajout non facturé au SDC. Initialement, on avait déclaré qu'il s'agissait d'une malfaçon qui devait être corrigée. Les plinthes étaient non prévues aux plans. La Décision de l'*Administrateur* serait infirmée si elle devait être réécrite aujourd'hui.

### **DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE**

[52] Le représentant des *Bénéficiaires* demande à être remboursé pour les frais de la présence de l'Expert Dussault à l'arbitrage (Pièce B-9) au montant total de \$ 645.00 + tx. Il est allégué qu'il a aidé pour l'ensemble du processus. Il a une expertise pour tous les dossiers où il a été entendu et la totalité de la facture (B-09) doit être remboursée au SDC. Les représentants de l'*Entrepreneur* s'opposent audit remboursement, alléguant que c'est l'*Arbitre* qui doit être aidé pour l'évaluation du dossier comme critère de recevabilité et non les *Bénéficiaires*. Le procureur de l'*Administrateur* rappelle que les frais de préparation de « l'IPR » ne sont pas recevables (document préparé préalablement à la demande d'arbitrage initiale). Il n'y a pas eu d'autres rapports produits par l'expert subséquemment à la production de « l'IPR ». Seule la présence à l'arbitrage peut être potentiellement remboursable. L'*Arbitre* devrait considérer la pertinence de rembourser ces frais si le voir-dire de M. Dussault ne permettait pas de convenir à sa qualité de témoin expert. On rappelle qu'un critère de recevabilité de ces frais, c'est que le témoignage de l'Expert doit aider l'*Arbitre* à sa prise de décision dans les points où il est intervenu. On rappelle qu'il n'y a eu que des observations « visuelles » qui ont été faites et entendues.

## **DEMANDE DE DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE**

[53] Le seul commentaire entendu lors de l'arbitrage vient du procureur de l'*Administrateur* à l'effet que ce dernier se réfère à l'*Arbitre* pour effectuer le départage qui lui semble le plus convenable des frais de l'arbitrage.

## **QUESTIONS EN LITIGE & ANALYSE**

### **A. Points réclamés par les *Bénéficiaires* (le SDC du bâtiment):**

#### **Point n° 15 : TABLETTES DES MANSARDES ;**

[54] **La question principale** : Nous avons 1 élément à traiter dans ce Point n° 15 en référence aux tablettes des mansardes :

[55] Pour cette problématique portée en arbitrage par les *Bénéficiaires*, la situation actuelle des tablettes des mansardes, problématique qualifiée de *malfaçon non apparente*, le fait qu'il y ait des traces d'évaporation d'eau et que des petites accumulations d'eau qui ont été constatées me permettent d'énoncer la question principale comme suit : ***est-ce que cette accumulation d'eau (et de glace en hiver) doit être perçue comme une malfaçon couverte par le Règlement, est-ce une malfaçon qui demande une correction ?***

#### **ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 15 – Tablettes des mansardes**

[56] Dans le témoignage et la preuve soumis par le représentant du SDC et de son témoin Dussault, les points qui sont prépondérants consistent à la présence d'eau stagnante et de traces d'évaporation au niveau des tablettes des mansardes. Il n'y a aucune mesure physique des pentes qui ait été réalisée. Il n'y a que des observations qui sont à l'origine des craintes exprimées par les *Bénéficiaires* sur la perte potentielle au fil des années d'une partie du bâtiment.

[57] En contrepartie, M. Mathieu a confirmé que depuis 2019, soit au cours des quatre (4) dernières années, aucune infiltration n'a pu être constatée dans aucune des unités du 3<sup>e</sup> étage.

[58] L'*Entrepreneur* de son côté est venu expliquer que les mansardes ont été conçues par un architecte et que le concept final a été réalisé (et calculé) par un fournisseur de fermes de toit préfabriquées, soit Barette Structural. Sur les plans de détail de la conception des fermes de mansardes (Pièces E-02 à E-05), on peut constater que lesdites tablettes ont été conçues avec une pente d'égouttement vers « l'extérieur » de 1.08 %. Je note également qu'il ne semble pas y avoir de norme ou de règlement référant à la pente d'écoulement d'un élément comme une tablette de mansarde.

[59] Je retiens également de façon prépondérante les arguments de la *Conciliatrice* Bélanger à l'effet que le matériel (tôle de recouvrement) n'a pas subi de dommage ou de dégradation en 4 ans, soit depuis sa construction. Au niveau de l'étanchéité de l'assemblage dans le secteur des mansardes, les éléments de calfeutrage sont intacts. Qui plus est, la conception même du détail de construction assure 2 niveaux de protection contre les infiltrations et les 2 systèmes sont toujours intacts (réf. Pièce E-01). La glace ne risque pas de créer de

problématique dans les années à venir. Le phénomène est donc qualifié de normal par la *Conciliatrice* et ne demande aucune intervention de la part de l'*Entrepreneur*.

- [60] Les *Bénéficiaires* n'ont pas su s'acquitter du fardeau de la preuve à l'effet que la situation des tablettes des mansardes était défectueuse et demandait une intervention pour corriger le tout. Ils ont même confirmé l'absence d'infiltration sur une période de 4 années depuis le début de l'occupation du bâtiment. Le Règlement ne couvre pas les risques non avérés d'un problème qui pour l'instant n'est qu'éventuel selon les *Bénéficiaires*. On a entendu l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur* confirmer que la pente de conception est correcte et suffisante. Ils ont également mentionné qu'il n'y aura aucune problématique quant à la pérennité de la construction des mansardes et de la sécurité de ses occupants.
- [61] En conséquence de l'absence manifeste de malfaçon couverte par le Règlement, je rejette donc cette portion de la demande des *Bénéficiaires* et confirme les conclusions de la *Conciliatrice* de l'*Administrateur* concernant TABLETTES DES MANSARDES, Point n° 15 de la Décision « Rectifiée » de l'*Administrateur*.

### **Point n° 23 : POMPES SUBMERSIBLES**

- [62] **Question principale** : La demande des *Bénéficiaires* pour lesdites pompes submersibles traitées au Point n° 23 des Décisions initiales et supplémentaires de la GCR, en est une uniquement de remboursement des frais engagés par le SDC avant même que l'*Entrepreneur* n'ait eu la chance d'intervenir pour corriger une problématique ponctuelle.
- [63] L'évaluation et l'analyse de ce Point n° 23 sont donc basées essentiellement sur les critères de l'application des mesures d'urgence et de conservation qui sont alléguées par le SDC du bâtiment.
- [64] Comme le coût des travaux ou le choix des pompes ne sont pas mis en cause, attardons-nous uniquement sur l'aspect monétaire de la demande de remboursement des frais du Plombier présentés en Pièce B-08, soit un montant total avant taxes de \$ 2 151.00 + taxes, ainsi que celles de l'électricien (Denis Desève inc. Entrepreneur électricien) responsable du raccordement des nouvelles pompes, frais présentés à la Pièce B-09, au montant de \$ 180.00 + taxes. En considération des faits énoncés par les parties, je propose d'énoncer la question principale comme suit : *est-ce que les Bénéficiaires ont su s'acquitter du fardeau de preuve de la mise en place de mesures conservatoires et des mesures d'urgence qui ont mené « rapidement » au remplacement des pompes submersibles d'origine ?*

### **ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 23 – Pompes submersibles**

- [65] La réponse à cette question me permettra de me prononcer sur la recevabilité même de la demande de remboursement du SDC.
- [66] Au niveau du Règlement, on aborde la question de la détermination des mesures conservatoires nécessaires et urgentes mises en place par les *Bénéficiaires* à l'Article 34, 5<sup>e</sup> paragraphe (page 17 de 47 du Règlement).

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;

Extrait de l'Article 34, 5° par. du Règlement du Plan de garantie, page 17 / 47. Surlignements rajoutés par l'Arbitre.

- [67] La *Conciliatrice* de la GCR s'est prononcée à l'effet que les *Bénéficiaires* n'avaient pas su s'acquitter de ce fardeau de démontrer la nécessité de mise en place des mesures conservatoires et urgentes qui justifieraient le remplacement des pompes par le SDC dans les jours suivant le bris des pompes sans laisser la chance à l'*Entrepreneur* d'intervenir.
- [68] La survenance du bris de la 1<sup>er</sup> pompe, survenue un samedi alors qu'il y aurait eu une accumulation d'environ 25 mm (1 po.) sur le plancher du garage, doit assurément être considérée comme un événement demandant une attention particulière. On a entendu le représentant du SDC énoncer qu'il y avait eu une alarme émise par les pompes submersibles, ce qui est en fait la 2<sup>e</sup> étape de « protection » desdites pompes, la 1<sup>re</sup> étant la mise en marche des pompes en elles-mêmes. Comme au moins l'une de ces pompes était en défectuosité / brisée, au moins l'une des 2 pompes n'a pu s'acquitter de son rôle d'évacuation des infiltrations d'eau, d'où le déclenchement probable de l'alarme. Ladite alarme, même s'il n'y a pas de preuve de son déclenchement, est probante dans mon analyse.
- [69] Malgré le peu d'accumulation d'eau durant la journée du samedi, un appel de type service call à un plombier pouvait être légitime à ce moment-là, plus précisément en raison de l'impossibilité alléguée de rejoindre un représentant de l'*Entrepreneur*. L'installation d'une pompe temporaire peut, à la limite, être considérée comme une mesure prudente et diligente prise par le SDC en considération des événements de ce début juin 2020.
- [70] Cependant, pour ce qui concerne le fait d'avoir commandé de nouvelles pompes, sans pour cela en aviser l'*Entrepreneur* et lui laisser l'option de régler la problématique alléguée (peut-être à moindre coût), ne saurait d'aucune façon être qualifié de mesure d'urgence et de conservation. Rappelons qu'en juin, mis à part le jour férié du 24 juin, rien n'empêchait alors le SDC de rejoindre les bureaux de BBC et de demander à l'*Entrepreneur* de régler la problématique et rendre permanente la mesure temporaire prise par le SDC. Le fil des événements à partir du 6 juin 2020 confirme de plus que la situation ne s'est pas aggravée d'aucune façon par suite du premier constat.
- [71] Le Règlement ne couvre pas une anticipation d'un désordre non avéré. Surtout qu'il n'y a pas eu de dommage constaté dans les jours suivants le 6 juin 2020. Je reçois donc de manière prépondérante l'énoncé de la *Conciliatrice* de la GCR à savoir que pour le remplacement en lui-même, rien ne légitimait l'application de mesures d'urgence et conservatoires. Donc je rejette cette portion achat / remplacement des pompes qui auraient dû être changées par l'*Entrepreneur* le cas échéant.
- [72] Cependant je reçois la portion des mesures temporaires prises par le SDC le week-end du 6 juin 2020. Cependant, la facture n° 034153 de Plomberie Rabastalière ltée en date du

2020/07/08 n'est pas détaillée et comporte les travaux temporaires et le remplacement des pompes tel qu'il appert ici-bas à la dernière page de la Pièce B-08 :

Quantité		Description	Prix unitaire	Montant net
		Appel d'urgence : Pompe pluvial non fonctionnelle Installer une pompe temporairement 2ieme appel : Changer les 2 pompes pluviales et une pompe d'ascenseur		1535.00
		MATÉRIAUX		1535.00
7.00		MAIN D'OEUVRE 1 HOMME	88.00	616.00
Somme partielle:				2151.00

Extrait de la page 3 / 3 de la Pièce B-08 incluse au Cahier des Pièces des *Bénéficiaires* (Page 44/55)

[73] Voici donc ce que je propose pour couvrir uniquement la mise en place de la pompe temporaire :

- Un remboursement proposé de 10 % du total des matériaux (pour couvrir les coûts de location d'une pompe « temporaire ») : 10 % de \$ 1 535.00 = \$ 153.50 + tx
- Un remboursement proposé de 2 heures de main-d'œuvre (couvrant l'installation de la pompe temporaire et une partie des frais de déplacement) : 2 hres X \$ 88.00 / hre = \$ 176.00 + tx
- Le total reconnu à titre de dédommagement pour le « *service call* » et l'installation de la pompe temporaire : \$ 153.50 + \$ 176.00 + tx = \$ 329.50 + tx
- Comme le remplacement des pompes est rejeté, je considère que les frais de l'électricien ne sont pas recevables et de ce fait, également rejetés.

[74] En conséquence de ce qui est énoncé précédemment concernant le Point désigné comme le n° 23 - POMPES SUBMERSIBLES de la Décision de l'*Administrateur*, je reçois partiellement la demande d'arbitrage des *Bénéficiaires* et de ce fait, invalide partiellement la Décision de l'*Administrateur* tel qu'énoncé dans la *Décision supplémentaire* du 1<sup>er</sup> décembre 2021. Un montant total et compensatoire de \$ 329.50 est donc accordé aux *Bénéficiaires*.

## **B. Points réclamés par l'Entrepreneur:**

### **Point n° 13 : FINITION : JOINTS ET PEINTURE RANGEMENTS :**

[75] **La question principale** : Tous s'entendent à l'effet qu'il y a un manque de finition dans ce « nouveau » local de rangement situé sur chacun des étages. On identifie également le local comme étant une conciergerie. Les parties (le représentant des *Bénéficiaires* et celui de l'*Entrepreneur*) s'entendent également pour que la portée de ce Point n° 13 initialement réclamé par le SDC, ne réfère en fait qu'à l'absence d'une plinthe de finition (en bois ou en vinyle) dans chacune des 3 conciergeries de l'immeuble. Ma décision à l'issue de cette analyse ne concernera alors que lesdites plinthes à l'intérieur des 3 conciergeries.

[76] On pourrait donc énoncer la question de ce Point n° 13 sous cette forme : **Est-ce que le simple fait que lesdites conciergeries sur chacun des étages sont des ajouts non contractuels offerts sans frais au SDC, le tout combiné au fait qu'il s'agit justement d'un local de type conciergerie, est-ce que ces 2 considérations permettent d'éluider ou de se soustraire aux exigences « normales » de finition d'un « autre » local ?**

### **ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 13 – Joints et peinture des rangements :**

[77] Après une relecture du Règlement du Plan de garantie, je n'ai rien lu dans la partie 2. — *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divisée*, qui permette d'exclure ce local qui fait partie intégrante des *parties communes* du bâtiment, des conditions établies pour les autres locaux dans ledit Règlement. Rien non plus dans la section *II. Exclusions de la garantie*, et plus spécifiquement à l'Article n° 29. Notamment, ce rajout n'est pas du fait de la réalisation des *Bénéficiaires*, mais bien de l'*Entrepreneur* lui-même. (Réf. Article n° 29, 3<sup>e</sup> alinéa). Les espaces de rangement nouvellement créés sont à l'intérieur du bâtiment et non pas à l'extérieur (Réf. Article n° 29, 9<sup>e</sup> alinéa). Donc, malgré les représentations de l'*Entrepreneur* et la rectification » mentionnée par la *Conciliatrice* de la GCR pendant l'audition, je ne peux exclure la finition de ce local de rangement / ou conciergerie de l'obligation de finition de l'ensemble des espaces communs.

[78] Comme mentionné par la *Conciliatrice* de la GCR, le mécanisme de mise en œuvre a été respecté et les délais de rigueur l'ont également été. La *Conciliatrice* de l'*Administrateur* s'est prononcée dans sa Décision rectifiée du 6 avril 2021 (Pièce A-15), que « *l'ensemble des aires communes doit avoir un niveau de finition intérieur standardisé* » (réf. Point n° 13, page 4 sur 14, dernier paragraphe de la Décision rectifiée de la GCR). De plus on pouvait lire dans la portion – analyse et décision (points 13, 14 et 16 à 18) que : « *Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 13, 14 et 16 à 18* ». Je suis d'accord avec ces écrits rendus par la *Conciliatrice*.

[79] Pour répondre à l'argument premier de l'*Entrepreneur* et du même coup à la question en débat que j'ai identifié pour ce Point n° 13, le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion que non, le fait que ce soit un espace de rangement « additionnel », espace non prévu, ni demandé par le SDC, ne peut être un argument recevable pour se soustraire à l'obligation de compléter la finition des 3 locaux. Aucune exclusion du Règlement ne permet de soutenir cette position non plus. L'*Entrepreneur* devra donc ajouter des plinthes de finition à l'intérieur de ces 3 locaux (en bois ou en vinyle, à son choix) et débiter les travaux correctifs dans un délai maximal de 45 jours suivant la réception de la présente Sentence arbitrale.

- [80] En conséquence de ce qui précède, je rejette donc la demande d'arbitrage de l'*Entrepreneur* en relation au Point n° 13 – FINITION : JOINTS ET PEINTURE RANGEMENTS et du même coup, confirme la position de la *Conciliatrice* de l'*Administrateur* telle qu'énoncée dans la Décision rectifiée du 6 avril 2021 (Pièce A-15).

### **Point n° 16 : PORTES-FENÊTRES COULISSANTES QUI NE BARRENT PAS ;**

- [81] **Question principale** : Le sondage effectué auprès des occupants des unités d'habitations, dénote qu'il y a 4 portes-fenêtres de la série « intérieure » qui ne sont pas fonctionnelles. L'*Entrepreneur* a mentionné qu'une première série de correctifs à ce même problème avait été réalisée par le fournisseur des portes-fenêtres préalablement à la dénonciation des *Bénéficiaires*. Bien que le bris ne soit pas contesté par l'*Entrepreneur*, le fait que la série de portes extérieures soit complètement fonctionnelle serait, à son avis, suffisant pour que l'installation soit qualifiée de conforme et qu'aucune intervention additionnelle ne soit alors requise. Les *Bénéficiaires* auraient d'ailleurs confirmé qu'aucune conséquence n'avait été relevée en référence avec la malfaçon ici référée.
- [82] On pourrait donc énoncer la question de ce Point n° 16 comme suit : **est-ce que le simple fait qu'il y ait au moins une série de portes-fenêtres qui « barrent » dans chacune des unités d'habitation est un fait suffisant pour invalider la décision de l'Administrateur et considérer ainsi une absence de malfaçon, faisant en sorte qu'aucune intervention additionnelle ne soit nécessaire pour les 4 portes-fenêtres qui sont défectueuses ?**

### **ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 16 – Portes-fenêtres coulissantes qui ne barrent pas**

- [83] Je note que l'*Entrepreneur* n'a déposé aucune preuve documentaire ou circonstancielle pour soutenir sa position. Aucun argumentaire non plus quant aux diverses normes, règlement ou même *règle de l'art* non plus. Il n'y a qu'une opinion de l'*Entrepreneur* qui est mentionnée pour soutenir sa position.
- [84] On a également entendu la *Conciliatrice* de l'*Administrateur* au sujet de ce Point n° 16. Comme argument probant que je retiens, elle mentionne que la garantie doit couvrir pendant la période de couverture, l'entièreté du bâtiment et de tous les systèmes qui y sont intégrés. Que le système de barrure de chacune des séries de portes soit fonctionnel, fait donc partie de la couverture active de la garantie. Et je suis en accord avec cette position.
- [85] Toutes les conditions de mise en œuvre de la garantie ont également été remplies et tous les délais de rigueur ont été respectés.
- [86] Je considère également, dans ma décision, l'uniformité qui doit exister d'une unité d'habitation à l'autre. L'aspect de préserver la valeur marchande de l'unité, qui pourrait être affectée par la découverte de la problématique au moment de la vente, doit être également considérée.
- [87] Les *Bénéficiaires* ne peuvent être mis en cause pour la problématique. Comme l'*Entrepreneur* a fait défaut de soumettre une preuve probante pour soutenir sa position, il n'a donc pas su s'acquitter du fardeau de la preuve permettant ainsi d'invalider la décision de la *Conciliatrice*. L'*Entrepreneur* devra donc corriger le système de barrure des 4 portes-

fenêtres affectées et débiter les travaux correctifs dans un délai maximal de 45 jours suivant la réception de la présente Sentence arbitrale.

- [88] En conséquence de ce qui précède, je rejette donc la demande d'arbitrage de l'*Entrepreneur* en relation au Point n° 16 – PORTES-FENÊTRES COULISSANTES QUI NE BARRENT PAS et du même coup, confirme la Décision de la *Conciliatrice* de l'*Administrateur* telle qu'énoncée dans la Décision rectifiée du 6 avril 2021 (Pièce A-15).

### **Point n° 18 : ACRYLIQUE DES MURS DE FONDATION ;**

- [89] **Question principale** : Pour ce Point n° 18, l'*Entrepreneur* conteste la Décision de la GCR sur la base que l'acrylique posé sur l'isolant rigide des fondations n'a pas de fonction visant à assurer l'étanchéité desdites fondations. Sa fonction serait uniquement esthétique. L'*Entrepreneur* allègue de plus que l'esthétique n'est pas couverte par le plan de garantie. De son côté, la *Conciliatrice* de la GCR, bien qu'elle ait confirmé lors de l'audition qu'il n'y avait rien aux divers codes, normes et règlements qui exigent un recouvrement acrylique d'un isolant rigide posé sur les murs de fondation, bien qu'elle confirme elle aussi que l'acrylique n'a pas de vertu pour préserver l'étanchéité, bien qu'elle confirme également qu'il n'y a rien dans les spécifications de l'isolant rigide utilisé qui exige la présence d'un revêtement acrylique (ou même de tout autre revêtement de protection), cette dernière mentionne que selon ses allégations, les *règles de l'art* demandent l'ajout d'un revêtement acrylique sur la portion exposée de l'isolant pour fin de protection des rayons UV et contre les impacts et les chocs. Je note cependant que la *Conciliatrice* ne fournit aucune preuve documentaire pour supporter cette position relative aux *règles de l'art*.
- [90] En fonction de ce qui vient d'être énoncé, on pourrait énoncer la question de ce Point n° 18 comme suit : *Est-ce que le revêtement acrylique servant de recouvrement de l'isolant visible sur les murs de fondation doit être considéré exclusivement comme un ajout esthétique et ainsi être considéré comme non couvert par le Plan de garantie ?*

### **ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 18 – Acrylique des murs de fondation**

- [91] Je suis d'accord avec l'interprétation de certains des faits exposés par la *Conciliatrice* tels que la caractérisation de la problématique identifiée comme étant une *malfaçon apparente* au sens de l'Article n° 27, 2<sup>e</sup> paragraphe. D'accord également qu'il y a un manque évident d'acrylique sur les parties « minces » qui sont apparentes sur les murs de fondation du bâtiment. Cependant, comme elle le mentionne, aucun code, norme ou même règlement ne semble donner une direction claire quant à ce qu'il faut privilégier dans un cas comme celui qui nous occupe en référence avec ce Point n° 18. L'*Entrepreneur* suggère de combler les sections sans acrylique par un aménagement paysager installé localement. Au final, il n'y a que l'argumentaire de la *Conciliatrice* qui évoque les *règles de l'art* qui demanderaient une protection contre les UV et les impacts sur les sections d'isolant rigides qui sont visibles. Mais sur la fiche technique dudit isolant rigide, il n'y a aucune mention de ce genre d'exigence. Il n'y a finalement, qu'un énoncé non supporté par quelque documentation que ce soit, qui a été présenté par la *Conciliatrice*.
- [92] Cette simple position énoncée par la *Conciliatrice* est la base de sa Décision rectifiée ou elle recevait la demande des *Bénéficiaires*.
- [93] Je considère cependant comme étant prépondérante la position de l'*Entrepreneur* qui allègue que la fonction de l'acrylique sur l'isolation n'a qu'un rôle d'esthétisme. À mon

avis cet acrylique, un peu au même titre qu'un enduit cimentaire (ou ciment dit « roulé ») posé directement sur le béton d'un mur de fondation lorsqu'il n'y a pas d'isolant, n'a effectivement qu'un rôle esthétique pour le bâtiment. Je suis également d'accord avec l'*Entrepreneur* que de simples considérations esthétiques ne sont pas couvertes par le Plan de garantie.

- [94] En conséquence de ce qui précède, j'accueille donc la demande d'arbitrage de l'*Entrepreneur* en relation au Point n° 18 – ACRYLIQUE DES FONDATIONS et du même coup, invalide la Décision de la *Conciliatrice* de l'*Administrateur* tel qu'énoncé dans la Décision rectifiée du 6 avril 2021 (Pièce A-15).

### **Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des frais d'arbitrage**

- [95] L'Article n° 123 du Règlement traite de la répartition des frais d'arbitrage :

**123, 1<sup>er</sup> paragraphe :** *Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*

**123, 2<sup>e</sup> paragraphe :** *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.*

- [96] Comme dans ce Dossier, les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* sont en demande, voici la répartition des coûts proposée selon la cote part de chacun :

- Pour la portion relative à la demande des *Bénéficiaires* : évaluée à 54 % des montants réclamés
  - Comme les *Bénéficiaires* ont eu gain de cause (partiel) dans la question du Point n° 23 – Pompes submersibles, en vertu du libellé de l'Article 123, 2<sup>e</sup> paragraphe, l'*Administrateur* sera responsable de la totalité des coûts d'arbitrage pour cette portion des frais d'arbitrage.
- Pour la portion relative à la demande de l'*Entrepreneur* : évaluée à 46 % des montants réclamés.
  - Pour la portion relative à la demande de l'*Entrepreneur* qui représente environ 46% des sommes totales réclamées, tel que mentionné à l'Article n° 123 1<sup>er</sup> paragraphe, les coûts seront partagés à parts égales entre l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur*.

### **Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de remboursement des frais d'expertise**

- [97] Dans ce Dossier, les seuls frais d'expertise réclamés par l'*Entrepreneur*, sont les frais de la présence de l'inspecteur Dussault. Voici ma décision pour ces frais étant donné que :
- L'*Arbitre* n'a pas reconnu la qualité d'expert à l'inspecteur Dussault après avoir pris l'objection en délibéré ;
  - Les *Bénéficiaires* ont vu leur demande rejetée pour le Dossier pour lequel l'inspecteur Dussault est venu témoigner (Point n° 15 – Tablettes des mansardes) ;

- Toute opinion assimilable à celle rendue d'un témoin ayant la qualité d'un expert a été ignorée et exclue par l'*Arbitre* dans l'analyse des éléments de cet arbitrage ;
- Comme les commentaires « résiduels » entendus de la part de l'inspecteur Dussault relevaient uniquement que d'observations, le témoignage de l'inspecteur Dussault n'a pas été utile au tribunal d'arbitrage lors de l'analyse et la rédaction de la présente sentence.

[98] Conséquemment, l'*Arbitre* rejette la totalité de la demande de remboursement des frais d'expertise tels que déposés par les *Bénéficiaires* à la Pièce B-09 (Facture de François Dussault, Inspecteur en bâtiment, Facture n° 20230510 au montant de \$ 645.00 + taxes).

## DÉCISION

### **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 15 : TABLETTES FENÊTRES MANSARDÉES / TABLETTES MANSARDÉES AVEC MAUVAISE INCLINAISON et maintiens la Décision « Rectifiée » de l'*Administrateur* rendu le 6 avril 2021.

**ACCUEILLE PARTIELLEMENT** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 23 : POMPES SUBMERSIBLES pour la portion uniquement de l'installation d'une pompe temporaire suivant les événements du 6 juin 2021 et invalide en partie la Décision « Supplémentaire » de l'*Administrateur* rendue le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

**REJETTE** la demande de l'*Entrepreneur* pour le Point n° 13 : FINITION JOINTS ET PEINTURE RANGEMENTS et maintiens la Décision « Rectifiée » de l'*Administrateur* rendue le 6 avril 2021.

**REJETTE** la demande de l'*Entrepreneur* pour le Point n° 16 : PORTES-FENÊTRES COULISSANTES QUI NE BARRENT PAS et maintient la Décision « Rectifiée » de l'*Administrateur* rendue le 6 avril 2021.

**ACCUEILLE** la demande de l'*Entrepreneur* pour le Point n° 18 : ACRYLIQUE À LA FONDATION et invalide la Décision « Rectifiée » de l'*Administrateur* rendue le 6 avril 2021.

**PREND ACTE DE L'ABONDON** des *Bénéficiaires* des Points n° 14 : RETOUCHES DE PEINTURE, n° 17 : FINITION DE L'ESCALIER AVANT et 19 : ISOLATION PORTES ENTRÉE + NON « À L'ÉQUERRE ». Ledit abandon vient ainsi annuler les travaux correctifs exigés par la GCR tels que mentionnés dans la Décision « Rectifiée » de l'*Administrateur* rendue le 6 avril 2021.

**ORDONNE** à l'*Entrepreneur* de rembourser aux *Bénéficiaires* la somme de \$ 329.50 en compensation des frais d'installation d'une pompe temporaire installée lors des événements du 6 juin 2021, le tout en référence du Point n° 23 - POMPES SUBMERSIBLES de la *Décision supplémentaire* de l'*Administrateur* du 1<sup>er</sup> décembre 2021.

**ORDONNE** à l'*Entrepreneur* d'installer des plinthes de finition (bois ou vinyle) à l'intérieur des 3 locaux de rangement / conciergerie comme mentionné au Point n° 13 : FINITION JOINTS ET PEINTURE RANGEMENTS. L'*Entrepreneur* devra débiter les travaux correctifs dans les quarante-cinq (45) jours suivant la transmission - réception de la présente Sentence arbitrale.

**ORDONNE** à l'*Entrepreneur* de réparer, ajuster ou remplacer la quincaillerie des 4 portes-fenêtres défectueuses, le tout comme mentionné au Point n° 16 : PORTES-FENÊTRES COULISSANTES QUI NE BARRENT PAS. L'*Entrepreneur* devra débiter les travaux correctifs dans les quarante-cinq (45) jours suivant la transmission - réception de la présente Sentence arbitrale.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage de la portion de la demande d'arbitrage initiée par les *Bénéficiaires* pour le présent Dossier. Les frais de la portion des *Bénéficiaires* correspondent à un pourcentage de 54 % des frais totaux du présent dossier, 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 par l'organisme.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* et à l'*Entrepreneur* de payer à parts égales les frais d'arbitrage de la portion de la demande d'arbitrage initiée par l'*Entrepreneur* pour le présent Dossier. Les frais de la portion de l'*Entrepreneur* correspondent à un pourcentage de 46 % des frais totaux du présent dossier, 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 par l'organisme.

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé à Repentigny ce 7 mai 2024.



---

M. Claude Prud'Homme,  
*Arbitre désigné / GAJD*