# 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 :** | **MME BÉATRICE VANTRIN** (ci-après « *la Bénéficiaire* ») |
| **ET :** | **RESTAURATION ET CONSTRUCTION DOMINOVO inc.** (ci-après « *l'Entrepreneur* ») |
| **ET :** | **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)** (ci-après « l'*Administrateur* ») |

N° dossier arbitre : GAJD.023
N° dossier GCR : 152517-1980
N° dossiers GAJD : 20190406

---

# DÉCISION ARBITRALE

---

| | |
|---|---|
| Arbitre : | M. Claude Prud'Homme |
| Pour la *Bénéficiaire* : | Mme Béatrice Vantrin |
| Pour l'Entrepreneur : | M. Jim Zaharopoulos, Président « Dominovo »<br>Me Francis Belhumeur, Forseti Avocats |
| Pour l'Administrateur : | Me Éric Provençal, avocat, GCR<br>Mme Anne Delage,<br>Inspecteur – conciliateur, GCR |
| Date de l'audition : | 20 et 27 juillet 2023 |
| Date de la décision arbitrale : | 15 juin 2024 |

L'*Arbitre* a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 11 juin 2019.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

| Date | Documents contractuels |
|---|---|
| 09/05/'18 | Contrat de vente préliminaire |
| 09/05/'18 | Contrat de garantie signé par la *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur* |
| 09/05/'18 | Attestation d'acompte signé par la *Bénéficiaire* |

**Processus d'arbitrage initié par la *Bénéficiaire* .**

***Décision - 7 mai 2019***

**Dossier CPA n° GAJD-023 / Dossier GAJD n° 20190406 / Dossier GCR 152517-1980 - Mme Béatrice Vantrin, Béné.**

| | |
|---|---|
| 22/11/'18 | Dénonciation de la problématique par la *Bénéficiaire* (Entrepreneur + Administrateur) |
| 08/12/'18 | Formulaire de réclamation signé par la *Bénéficiaire.* |
| 07/05/'19 | Date d'émission de la "**Décision"** par l'*Administrateur* . ( n° 152514-1980) |
| 06/06/'19 | Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par la *Bénéficiaire* |
| 11/06/'19 | Avis de nomination de l'*Arbitre* et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD |

## VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre $ 30 001 et $ 60 000

## LE LITIGE

[1] On notera que la résidence où devait être construite la résidence de la *Bénéficiaire* (au 1897-99 rue St-Germain à Montréal) n'a jamais été réalisée. Le litige dans le présent Dossier consiste exclusivement à la demande de remboursement par la *Bénéficiaire*, de l'acompte versé ($ 33 574.13) et de certains frais d'entreposage.

[2] La présent Dossier de demande d'arbitrage porte le numéro de conciliation n° 1980 de la GCR. C'est la *Décision « initiale » de* l'*Administrateur* (7 mai 2019), qui portait initialement sur un seul Point (1) qui est actuellement contesté. La *Bénéficiaire* fait appel de ce seul (1) Point de cette *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») n° 1 pour lequel l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*. Voici la désignation de l'*Administrateur* pour cet unique Point (« **Points)** ») réclamé ;

> Point n° 1 : DEMANDE DE REMBOURSEMENT D'ACOMPTE ET FRAIS D'ENTREPOSAGE.

## LES PIÈCES

[3] Les Pièces produites par la *Bénéficiaire* sont toutes incluses dans le document :

« *cahier des pieces du Bénéficiaire 28 avril 2021*.pdf » [sic] . Ledit Cahier de Pièces pour le présent Dossier référé est constitué des Pièces B-01 @ B-12. Certaines pièces ont été ajoutées (B-11 et B-12, EB-01, EB-02, EB-03, EB-04). Ces ajouts datent de juillet 2023. Il y a également un document intitulé « *Complément - CAHIER DES PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE.pdf* » qui lui a été transmis en mars 2023.

[4] L'*Entrepreneur* et son procureur ont pour leur part également déposé leur Cahier des Pièces. Ledit Cahier de Pièces pour le présent Dossier référé a été transmis en deux temps. Tout d'abord les Pièces D-01 @ D-6 qui ont été transmises en mars 2023. Les pièces D-7 @ D-

15 ont quant à elles été transmises en juillet 2023. On notera les documents suivants qui ont été transmis en mars 2023 : « *2023-03-03 Avis de comm du rapport d'expertise.pdf* » et *« 2023-03-03_Avis technique final_19-25893 E.pdf* »

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

- *Cahier de Pièces* de l'*Administrateur* est constitué des Pièces A1 @ A-20.

## VISITE DES LIEUX ET CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[6] Comme il n'y a pas eu de construction proprement dite de la résidence de la *Bénéficiaire*, il n'y a donc pas eu de visite à cette résidence. En outre, l'*Arbitre* a tenu deux visioconférences impliquant les parties au dossier. La première visioconférence (de gestion) a eu lieu le 3 mai 2021. Une conférence préparatoire à l'arbitrage, également tenue par visioconférence, a ensuite eu lieu le 15 mai 2023.

## SOMMAIRE DE L'UNIQUE POINT DU DOSSIER ET DES PRINCIPALES PRÉTENTIONS

[7] L'objet de ce dossier d'arbitrage consiste donc à la réclamation par la *Bénéficiaire* du montant du dépôt versé à l'*Entrepreneur* (acompte pour la construction), et de certains frais d'entreposage de divers biens de la *Bénéficiaire*. (Voir Pièces A-3 et A-7).

[8] Essentiellement, le présent Dossier de cette demande d'arbitrage initié par la *Bénéficiaire*, réfère uniquement à une demande de remboursement d'un acompte versé par la *Bénéficiaire* à l'*Entrepreneur* en début de projet ainsi qu'à une demande de remboursement de frais d'entreposage de certains biens de la *Bénéficiaire*. Une série d'événements ont fait en sorte qu'il y a eu une suspension des travaux de construction après la démolition d'un bâtiment sur le terrain de la future résidence. Cette suspension de travaux fut requise par un inspecteur de la Ville de Montréal pour diverses situations reliée à la sécurité sur le site des travaux.

[9] Pendant la période de suspension, la relation contractuelle entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire* a dégénérée à un point tel, qu'à l'automne 2018, le Contrat est résilié sans que les travaux ne soient complétés une fois que la démolition ait été complétée.

[10] Du côté de la *Bénéficiaire*, on allègue des fautes de l'*Entrepreneur* et des pression pour signer une nouvelle entente plus avantageuse pour l'*Entrepreneur*, fait qui légitimisent la résiliation du Contrat et la demande de l'acompte versé en tout début de projet. Du côté de l'*Entrepreneur*, on allègue avoir toujours signifié le désir de compléter l'étendue de travail contractuelle, mais que certaines dispositions de sécurité devaient être réalisée par la *Bénéficiaire* avant que les travaux ne soient complétés. On s'oppose au remboursement de l'acompte versé par la *Bénéficiaire* en alléguant des dépenses engagées de près du double du montant de l'acompte. La conciliatrice de la GCR a rejeté la réclamation de la *Bénéficiaire* quant au remboursement de l'acompte versé, étant donné que la *Bénéficiaire* a fait défaut de prouver un manquement contractuel ou légal de la part de l'*Entrepreneur*. La *Bénéficiaire*, on se positionne à l'effet que la Décision est erronée, parce que plusieurs faits n'ont pas été considérés par la conciliatrice et on demande d'invalider la Décision de la GCR et conséquemment, on demande le remboursement du dépôt. Tandis que du côté de

## FAITS ET TÉMOIGNAGES DU POINT N° 1 : DEMANDE DE REMBOURSEMENT D'ACOMPTE ET FRAIS D'ENTREPOSAGE

### Témoignage de la *Bénéficiaire*

[11] Mme Vantrin, la *Bénéficiaire*, présente sa position des faits. Le but de la demande d'arbitrage est une réclamation de remboursement d'acompte qu'elle a versé à l'*Entrepreneur*. L'acompte de plus de $ 33 000.00 servait à couvrir la démolition et le début de la construction. Les travaux ont rapidement été suspendus par la Ville de Montréal (il sera référé sous VDM dans le texte) en raison d'une faute dans l'exécution de l'*Entrepreneur* ainsi que pour des considérations de sécurité. Trois mois après la suspension par la ville, l'*Entrepreneur* Dominovo s'est retiré du projet et a conservé l'acompte qui lui avait été transmis. De l'avis de la *Bénéficiaire*, comme c'est un acompte protégé, si l'*Entrepreneur* refuse de le rembourser, il revient alors à la GCR de le faire en lieu et place de l'*Entrepreneur*. La conciliatrice de l'*Administrateur* a refusé de rembourser la demande que Mme Vantrin a présenté. L'arrêt des travaux et la non reprise des travaux consiste un manquement contractuel à son avis. Cet arrêt (et la non reprise des travaux) ne sont attribuables qu'à l'*Entrepreneur* à son avis. Le bris de confiance envers l'*Entrepreneur* est également attribuable à ces événements.

[12] L'*Entrepreneur* a refusé de reprendre les travaux à moins qu'elle ne consente à une hausse de prix de son contrat et qu'elle signe du même fait un nouveau contrat.

[13] Mme Vantrin résume les principaux faits de la chronologie des événements avant la suspension des travaux (le 14 juin 2018) – Référence Pièce B-01. Le contrat de vente a été signé le 9 mai 2018. Comme c'est un projet subventionné, il y a une rencontre avec l'inspecteur de la Ville et l'*Entrepreneur*. À cette rencontre, la Ville de Montréal, on rappelle aux parties l'importance d'utiliser la révision n° 4 du plan d'exécution ou « Plan B » (selon le rapport de Durex). Mme Vantrin a constaté que c'est la révision n° 3 qui a servi à la préparation de la soumission par l'*Entrepreneur*. Suivant ce constat, la *Bénéficiaire* transmet la version n° 4 à l'*Entrepreneur* le 28 mai 2018 pour commentaires (Référence Pièce B-2, page 41). Préalablement à cette date, (le 21 mai 2018), l'*Entrepreneur* avait reçu d'autres consignes de l'Inspecteur de la VDM telles que de maintenir en place les clôtures pour la sécurité, respecter les phases d'excavation, aucune excavation ne devait être réalisée sans la présence de l'ingénieur sur le chantier. Il y a eu la transmission du 1er échéancier de travail le 5 juin 2018 par l'*Entrepreneur* (Pièce B-2 page 45 du CDP).

[14] On y notera que selon les prévisions de l'*Entrepreneur*, le 11 juin 2018 devait débuter les travaux de démolition. Le 18 juin 2018, ce sera au tour des travaux d'excavation. Le 11 juin, la *Bénéficiaire* se présente au chantier accompagné de l'*Entrepreneur*. Le démolisseur ne se présente pas le 11 juin comme prévu et les travaux sont alors remis au lendemain 12 juin 2018. Le 12 juin, la démolition débute. C'est également le 12 juin que Dominovo confirme le début de l'excavation prévue pour le 18 juin 2018 (réf. Pièce B-6, page 151 du CDP). L'ingénieur en structure Di Modica informe les parties qu'il ne pourra être sur les lieux que le 14 juin 2018 et non le 18 comme planifié par l'*Entrepreneur*. Au 14 juin 2018, des problèmes sont constatés par l'ingénieur Di Modica et la *Bénéficiaire* à leurs arrivées, alors que les travaux d'excavation ont débuté sans la présence de l'ingénieur. Pourtant c'était une exigence claire mentionnée par l'inspecteur de la VDM. On constate également que le trou d'excavation est « trop profond ». L'ingénieur Di Modica (Conseils structure Delfort inc,) avait fixé à 42 po. la profondeur maximale d'excavation, le tout tel que rappelé à la Pièce B-2, page 152 du CDP de la *Bénéficiaire*).

[15] En raison de la profondeur de ce trou, la ville exige maintenant un rapport de l'ingénieur pour ces nouvelles conditions. Un conduit (on devrait lire un massif, note de l'*Arbitre*) est découvert dans le trou d'excavation. Ledit conduit contient des câbles d'alimentation électriques (Hydro Québec). L'*Entrepreneur* mentionne que ledit massif ne peut être enlevé et demande alors des directives de l'ingénieur à propos de ce qui doit être fait avec le massif de béton. Il est de plus constaté que du côté du voisin de droite (1889 St-Germain), il y a la maçonnerie et la fondation existantes ont été endommagées pendant l'excavation.

[16] Il y a également un constat qui est fait le 14 juin 2018, à l'effet que le mur de maçonnerie du bâtiment voisin (1489 St-Germain) n'est pas adéquatement supporté par la fondation existante. Une expertise et des recommandations sont alors requises par l'ingénieur dudit voisin de terrain (différent de l'ingénieur Di Modica). L'*Entrepreneur* a informé la *Bénéficiaire* de frais supplémentaires à prévoir à partir des événements récents pour l'exécution des travaux couverts pour le Contrat. Le 15 juin 2018, l'inspectrice de la VDM, Mme Geneviève Brousseau transmet un courriel exigeant l'arrêt du chantier jusqu'à nouvel ordre pour des fins de sécurité (CDP de la *Bénéficiaire*, Pièce B-07, page 169).

[17] L'un des problèmes énoncés consiste à la découverte du conduit de béton (lire massif de béton, note de l'*Arbitre*) lors des travaux d'excavation. Lors d'une rencontre sur le site le 14 juin 2018 avec l'*Entrepreneur*, ce dernier disait être incapable de continuer l'excavation en raison de la présence du « conduit » de béton [sic]. Il était allégué par Dominovo que ce conduit de béton était rattaché à l'édifice du 1901 (soit à gauche de la future résidence de Mme Vantrin).

[18] L'*Entrepreneur* a alors exigé que l'ingénieur de la *Bénéficiaire* (Mme Vantrin) donne des directives quant à la démolition de ladite conduite. La *Bénéficiaire* mentionne avoir effectué un « test pit » à l'aide d'une rétro excavatrice (« *pépine* ») le 6 juin 2018. Elle mentionne que ledit test n'aurait pu être complété avec l'excavatrice si la conduite de béton avait été attachée aux fondations et mentionne que l'*Entrepreneur* n'a pas tenu compte de ce fait. Dans les faits, ledit conduit n'était qu'un débris, ce conduit n'étant pas raccordé à aucun bâtiment. Ce fait était connu et documenté dès le 6 juin 2018 (Référence Pièce d-2, page 39, surlignements orange en haut de page). Bien que l'information était connue de l'*Entrepreneur* une semaine avant le début des travaux d'excavation, à la demande de ce dernier, une instruction additionnelle a dû être ajoutée aux plans de l'ingénieur Di Modica (Référence à la Planche S-2, incluse dans le fichier « Complément - CAHIER DES PIÈCES DU *BÉNÉFICIAIRE*.pdf » - Détail nommé D-2). On réfère aux photos de la page 249 de la Pièce B-10 du CDP de la *Bénéficiaire*. Des travaux subséquents de 2019 auront permis de déterminer que le conduit de béton à enlever ne se rendait pas près du trottoir piétonnier situé sur l'emprise de la ville. La présence du conduit en 2018 a engendré beaucoup de procédures et des retards pour un problème qui n'en était pas un. En 2019, l'enlèvement dudit conduit a dû être payé à un nouvel *Entrepreneur* alors que ces travaux étaient pourtant inclus au Contrat avec l'*Entrepreneur* Dominovo. Le conduit n'était pas présent sur les plans de soumission. De l'avis de la *Bénéficiaire*, un contrat de démolition doit inclure la démolition de conduites de béton, même si ladite conduite n'est pas incluse aux plans et devis de soumission. La *Bénéficiaire* est en désaccord avec la GCR à savoir que l'enlèvement de la conduite est un supplément au contrat de Dominovo.

[19] Le second Point sur lequel la *Bénéficiaire* veut mettre de l'emphase, concerne les changements allégués par l'*Entrepreneur* aux plans de structure. La chronologie de livraison

des plans fait tout d'abord état que la révision n° 3 a été transmise pour fin de soumission à Dominovo le 7 février 2018 (Plan « A » pour Durex). À la suite de la réunion avec la VDM, la révision 4 a été transmise à Dominovo le 28 mai 2018. Dominovo transmet l'échéancier initial le 4 juin 2018. On y précise les dates de démolition et d'excavation en date du 10 juin 2018 et 11 juin 2018. Dominovo ne transmet aucun commentaire en référence à la révision 4 du plan qui lui a été transmis le 28 mai 2018, Plan qui était supposément problématique lors de sa transmission par courriel.

[20] Comme il y a eu une multitude d'échanges entre la *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur* entre le 28 mai et le 14 juin 2018, Mme Vantrin énonce qu'il n'y avait pourtant pas de problème de communication et que l'*Entrepreneur* n'a jamais fait mention de problème avec la pièce jointe au courriel. Jusque-là, aucune demande d'avenant n'a été déposée en référence avec le Plan rév. n° 4. Les travaux ont débutés avec cette version des plans n° 4 ou Plans « B », sans aucun commentaire ou demande d'avenant de la part de Dominovo. Elle réfère à la Pièce B-6, page 154 / 276 où un courriel de l'ingénieur Di Modica est transmis à la L'*Entrepreneur* en date du 19 juin 2018. On y mentionne que les plans de construction sont complets. On attend que les commentaires de l'ingénieur du bâtiment voisin, relativement aux problèmes relevés du mur dudit voisin. Le mur de fondation de la nouvelle résidence de Mme Vantrin aurait pu être élargi d'environ 50 mm (2 pouces) en raison des problématiques du mur voisin.

[21] Le 20 juin 2018, il y a eu rencontre entre Dominovo et l'ingénieur Delfort (M. Di Monica). Le 14 août 2018, l'*Entrepreneur* a reçu la révision n° 7, émise pour fin de construction. Dominovo a évoqué l'impossibilité de réaliser les travaux tels que présentés sur les plans alors que d'autres soumissionnaires ultérieurement, eux, ont confirmé la possibilité de réaliser les travaux comme mentionné sur ces mêmes plans. Une photo de la réalisation des travaux en 2019 par Groupe Piché (Réf Pièce B-10, page 253 / 276 du CDP), démontre que la méthode de travail préconisée par la révision 4 était réalisable (séquences 1,2,3 / 1,2,3 comme mentionné sur ladite révision 4 du plan), contrairement à ce qui était mentionné par Dominovo, soit l'impossibilité de réaliser les travaux selon la révision 4 des plans.

[22] Concernant le mur de maçonnerie : Il a été découvert après la démolition qu'il n'était pas bien supporté. Dans le rapport de la Compagnie Burex sur la photo n° 4, on y mentionne qu'il y a absence de support en béton sous le mur de maçonnerie. L'ingénieur de Geniex a émis les recommandations nécessaires pour effectuer les travaux pour satisfaire les exigences de la VDM, travaux qui n'ont pas été confiés à Dominovo (Réf. Pièce B-07, Page 170 / 276), tel que démontré dans les échanges de courriels avec la VDM. Les travaux de réfection du mur de maçonnerie ont été confiés à un maçon hors du contrat de Dominovo. Les travaux étaient prêts à être « redébutés » dès que Dominovo aurait donné une date de reprise des travaux initialement prévus contractuellement.

[23] Le mur de maçonnerie problématique devait rester exposé le moins longtemps possible (Référence Pièce B-4, page 78 / 276, courriel de Mme Unterner [la voisine] en date du 15 août 2018, transmis à la *Bénéficiaire* et à l'*Entrepreneur*). Même confirmation de la part de l'inspecteur de la VDM dans un courriel transmis le 21 août 2018 (Référence Pièce B-4, page 90 / 276 du CDP de la *Bénéficiaire*). Cette demande de fournir une date de reprise des travaux fait à l'*Entrepreneur* n'a jamais été répondue, n'a jamais eu de suite. C'est la raison qui explique pourquoi le mur de maçonnerie n'a jamais été démantelé à cette époque.

[24] En référence avec l'état des fondations voisines : les photos qui sont présentées dans le rapport de Burex ne permettent pas de visualiser l'ensemble des fondations. On ne voit que des portions desdits murs de fondation.

[25] Concernant les demandes de la VDM : aucune attestation n'a été transmise à la VDM pour reprendre les travaux (Réf. Pièce B-9, page 207 / 276). La recommandation de l'ingénieur Di Modica de Delfort présentée dans cette page 207 du CDP de la *Bénéficiaire*, a généré une demande récurrente de la part de la VDM de fournir une attestation. On réfère également à cette attente d'une attestation de sécurité des lieux par l'ingénieur de la *Bénéficiaire* (Réf Pièce d-3-e, page 87 / 231.

[26] Mme Vantrin a confirmé notamment que la fourniture des études de sol à Dominovo ne faisait pas spécifiquement partie des inclusions au Contrat. Elle confirme de plus, ne pas avoir personnellement vu l'*Entrepreneur* endommager les fondations au début de ses travaux d'excavation. Avant le 12 juin 2018, la *Bénéficiaire* n'était pas au fait des problèmes de soutènement du mur de maçonnerie du bâtiment voisin situé au 1889 rue St-Germain. Après le 15 juin 2018, les raisons de la prolongation de la suspension des travaux par la VDM (Mme Brousseau) touchaient notamment : la conduite de béton, le mur de maçonnerie devant être démantelé (propriété voisine), le mur de fondation endommagé et finalement les fondations trop profondes (le rapport de l'ingénieur a été produit le 18 juin 2018). Une partie des conditions des murs et des fondations pouvait être appréciée avant le début des travaux pour les bâtiments voisins (les murs et une partie des fondations notamment en raison du bris partiel du crépi des fondations). Elle confirme que les plans de construction (révision 7) n'ont été émis que le 10 mois d'août 2018.

[27] Comme premier témoin, la *Bénéficiaire* fait entendre M. Domenic Di Modica, ing. et M. Eng. Fondateur et président de la firme-Conseil structure Delfort inc. M. Di Modica témoigne à titre de témoin de fait ou ordinaire. Le 14 juin 2018, il y a eu une rencontre avec la *Bénéficiaire*, l'*Entrepreneur* et lui qui a été planifiée. La rencontre était prévue après la démolition du bâtiment existant. Plusieurs problèmes ont été constatés à son arrivée : - l'excavation était trop profonde comparativement au niveau des fondations des voisins. – Il y avait la présence d'un conduit de béton avec des fils électriques. Ce conduit (lire massif de béton) était une interférence aux travaux de fondation. – Il y avait également la problématique avec le mur de brique du bâtiment voisin. Il a constaté que l'excavation était déjà complétée à son arrivée sur les lieux. Relativement à la maçonnerie du mur voisin, il a été constaté que la maçonnerie existante n'était pas bien supportée par la fondation du voisin. Il a également constaté que du côté du voisin situé à droite, le mur de fondation a été endommagé. Il situe le bris des fondations entre le carré d'origine de la maison du voisin et son agrandissement. Le bris semble avoir été causé par un impact (avoir été frappé). Il a l'impression que l'impact pourrait avoir été causé par les travaux d'excavation.

[28] Concernant les plans – Révision n° 7 – 10 août 2018, (ceux que Burex appelle les Plans révision « C »), plans qu'on retrouve en Pièce d-8. On précise qu'ils contiennent des changements apportés aux Plans de la Révision n° 4 – 10 juillet 2018 (plans « B » selon Burex). Les changements principaux entre ces 2 révisions consistent à : changement de séquençage des travaux de sous-œuvre proposé par l'*Entrepreneur* Dominovo. Cette séquence représente la séquence privilégiée par l'*Entrepreneur*, séquence qui est différente du design initial proposé par Delfort. Au lieu de séquences telles que 1,2 et, il a proposé d'avoir des séquences 1,2 3, 4 ,5, 6, 7 et 8. Cette façon de faire est un peu plus longue selon M. Di Modica. Les murs de fondations mitoyens avec les voisins sont 2 pouces plus larges étant donné que la ville voulait des blocs de maçonnerie plus épais. La façade arrière (axe 5)

a été conçue « plus mince » qu'initialement prévu. Il y avait quelques changements de structure qui ont entraîné des modifications d'empattements. Il y a eu également des demandes de Dominovo pour tenter de réduire l'épaisseur de quelques murs de fondations en béton. On montre au témoin la page 3 du rapport technique de Burex préparé pour le compte de l'*Entrepreneur*, et plus spécifiquement la photo n° 5.

[29] Le témoin décrit sa vision de la situation présentée sur ladite photo n° 5 où l'excavation est réalisée et les pentes d'excavation qui supportent les fondations des voisins de chaque côté. On montre ensuite la photo n° 3 du même rapport de Burex (page 2) à M. Di Modica. Le témoin Di Modica identifie la photo comme étant la situation des fondations endommagées qui ont été constatées à la suite des travaux d'excavation. Il y a eu une discussion par suite de la découverte de cette situation avec l'ingénieur du voisin qui se disait inquiété par les dommages occasionnés sur le mur de brique et sur la fondation. Les méthodes de réparation du bris ont été discutées avec l'ingénieur du voisin.

[30] La *Bénéficiaire* interroge l'ingénieur Di Modica sur une visite qu'elle a réalisée avec lui en 2016 pour faire une inspection des maisons voisines. L'ingénieur commente ces inspections notamment au niveau des fondations du voisin. Pour le voisin côté gauche, il a été possible de faire une inspection de l'intérieur de la maison, notamment au niveau de la cave de service, pour évaluer l'état des fondations.

[31] Durant la visite, il a été déterminé que les fondations étaient en bon état en fonction de la stratégie prévue d'exécution des travaux, soit d'exécuter les travaux selon une séquence « 1,2,3 ». Cette méthode est régulièrement utilisée dans les bâtiments résidentiels. Cette inspection a eu lieu en 2016. Des « test pits » ont également été réalisés pour qualifier l'état extérieur des fondations et les divers niveaux des structures avoisinantes. L'état constaté était acceptable.

[32] Ces tests réalisés par Coffra + ont été réalisés en 2017. Les résultats obtenus confirment encore une fois la stratégie planifiée pour l'exécution des travaux de sous-œuvre. Toujours en 2017, la VDM demande à l'ingénieur de communiquer avec la firme Geniex, ingénieur de la maison unifamiliale située au 1889 St-Germain (à gauche). Des discussions ont eu lieu avec l'ingénieur de Geniex concernant les travaux de sous-œuvre. Le niveau du sous-sol, fini de la future maison de la *Bénéficiaire*, est plus bas que le niveau des fondations voisines. L'ingénieur de Geniex s'est dit d'accord avec les méthodes proposées par Delfort,

[33] Pendant la période de suspension exigée par la VDM (soit à partir du 15 juin 2018), l'inspectrice a rappelé à plusieurs reprises que M. Di Modica devait fournir une attestation de sécurité. Ce que comportait cette attestation référait tout d'abord à la trop grande profondeur de l'excavation de masse réalisée par l'*Entrepreneur* Dominovo. Le fond de l'excavation s'est retrouvé plus bas que le niveau des fondations des 2 voisins. La ville était inquiète de la stabilité des 2 bâtiments voisins. L'ingénieur a demandé à Dominovo de remblayer immédiatement le trou du sous-sol trop profond au moins jusqu'au niveau des fondations des 2 voisins.

[34] À la suite de la correction du niveau du fond de l'excavation, la VDM a exigé que l'on confirme à chaque 2 semaines, que les fondations étaient toujours stables. Ledit rapport est produit à la Pièce B-9, (page 207 / 276 du CDP de la *Bénéficiaire*) à l'image n° 4. L'ingénieur Di Modica commente le dernier paragraphe de la page 4 de son « Rapport de chantier » où il est indiqué que le chantier peut rester dans l'état actuel si le remblai reste au

niveau des fondations des bâtiments voisins et qu'il n'y a pas d'accumulation d'eau dans le fond d'excavation. Ce sont les conditions requises pour assurer la stabilité des lieux.

[35] Le 29 août 2018, une réunion a eu lieu dans les bureaux de la VDM avec l'*Entrepreneur*. L'ingénieur y a précisé qu'il était du ressort de l'*Entrepreneur* de préparer les Dessins d'atelier et non à l'ingénieur de les fournir.

[36] Le 2e témoin de la *Bénéficiaire* est l'ingénieur M. Claude Gou, expert en techniques reliées au génie civil et à la géotechnique. M. Gou témoigne à titre de témoin expert. M. Gou explique les différences notées entre la révision 3 et la révision 4 des plans de construction. Le seul rajout qu'on retrouve sur la révision 4 est à la page S-2 où il est question des séquences d'excavation. M. Gou confirme la faisabilité de la réalisation de la séquence d'excavation présentée au Plan S-2 Révision n° 4. La proposition de Delfort était raisonnable et facilement réalisable.

[37] En référence au rapport d'expertise de l'*Entrepreneur*, du document intitulé « *2023-03-03_Avis technique final_19-25893 E.pdf* », les commentaires de l'expert en rapport aux photos 1 à 5 dudit rapport (pages 3 et 4 dudit rapport) sont les suivants : en débutant par la photo n° 5 : on y parle d'une fondation existante qui est non visible, car elle est cachée par un remblai installé à angle. Lesdites fondations semblent reposer sur des fondations pouvant représenter des risques de glissement potentiels.

[38] L'information présentée par le rapport de Burex est non concluante, dépourvue de calculs et ne fait pas mention des risques de glissement. En résumé, le commentaire de Burex n'est pas du tout justifié. Pas d'autres détails additionnels à rajouter en référence avec la photo n° 5 de la page 3 du Rapport de Burex.

[39] À la photo n° 4 (page 3 du rapport de Burex) on y distingue un support de béton pour le mur de maçonnerie. À la photo n° 3 on constate un mur de fondation endommagé. À la photo n° 2 on distingue des pierres et des briques, mais aucune autre information n'est fournie en support à la photo n° 2. Aucune idée si la fondation est en bon ou mauvais état. Il manque trop d'information sur ladite photo. Même commentaire à propos de la photo n° 1 où rien n'est présenté, rien n'est détaillé. Aucune idée de celui qui a pris la photo, quand a-t-elle été prise, dans quel secteur, qu'est-ce qui est montré sur la photo, etc.

[40] Relativement aux attestations de sécurité demandées par Dominovo avant la reprise des travaux, une fois que l'ingénieur a fourni ses plans signés et scellés, d'après son expérience, lesdits plans d'ingénieurs font office d'attestation de sécurité généralement. Nul besoin d'avoir en plus une lettre d'attestation de conformité de sécurité. Si besoin est, l'*Entrepreneur* peut communiquer avec l'ingénieur et tenter d'éclaircir la situation. Si l'*Entrepreneur* n'est toujours pas convaincu des explications de l'ingénieur, l'*Entrepreneur* peut alors lui-même engager un autre ingénieur pour faire valoir son point. À ce moment-là une discussion se met en branle entre les 2 ingénieurs.

[41] M. Gou se prononce sur la nécessité de la présence d'une étude géotechnique dans ce dossier. À son avis, elle n'était pas absolument nécessaire dans ce Dossier. Pour le type de construction envisagée, soit à vocation résidentielle d'au plus de 2 étages, il n'y a aucune loi, règlement que ce soit qui exige la présence d'une étude de sol pour ce type de bâtiment. Sur l'île de Montréal, la très grande majorité de ce genre de bâtiment n'a pas pu bénéficier d'une étude géotechnique. Les plans émis par Delfort comportent une note en référence à

une capacité portante des sols présumée à 75 Kpa, valeur qui est très conservatrice, ou même faible. Sur la même note visible à partir de la révision 3 des plans, on mentionne également que cette valeur devra être validée à partir d'une étude géotechnique. Ce n'est pas une demande de l'*Entrepreneur*. Ladite étude a éventuellement été réalisée pour fin de dimensionnement des fondations.

[42] Comme l'étude géotechnique n'était pas disponible au moment où l'*Entrepreneur* a entrepris les travaux d'excavation, ce dernier n'a donc pas pu bénéficier des informations contenues dans ladite étude géotechnique. Cette façon de faire, soit d'entreprendre les travaux d'excavation sans bénéficier d'une étude géotechnique, représente la norme dans la très grande majorité des projets de construction de ce genre de bâtiment.

**Témoignage de l'*Entrepreneur***

[43] M. Claude Gaignard, représentant de la firme Excavations Ouellette et Gaignard est présenté à titre de témoin de fait / témoin ordinaire. Il est le président de l'entreprise. Sa compagnie est le sous-traitant en excavation mandaté en 2018 par Dominovo pour l'exécution des travaux de démolition (de la résidence en place) et de l'excavation des fondations du 1897 St-Germain Montréal. Pour ce chantier, il joue un rôle principalement de supervision à haut niveau. Pour l'ensemble de ses travaux, la gestion au site a été confiée à un surintendant. La valeur de son contrat de sous-traitance était initialement de $ 39 K (Pièce d-12).

[44] Toujours selon la Pièce d-12, le témoin explique l'avancement des travaux au 30 juin 2018, soit $ 13 550.64 (+ tx) d'excavation et $ 8 550.22 (+tx) de démolition. On voit à la rubrique TS #2 un montant de $ 1 114.71 (+ tx) identifié comme pierre du fond de l'excavation (note de l'*Arbitre* : sur le détail de la facture « Travaux supplémentaires #2 en page 4 / 8 de la Pièce d-12, on notera que ce sont pour des travaux exécutés le 14 juin 2018, soit après la fin des travaux d'excavation). Les travaux de démolition ont été exécutés sur une base « *temps et matériel* ». Dominovo a payé à Ouellette et Gaignard le plein montant facturé de la facture n° 69786 de $ 23 215.57 + taxes, soit un montant de $ 26 692.10.

[45] M. Abdelaziz Mohajir, ingénieur, chargé de projet et représentant pour la firme Groupe Burex de La Prairie, est le second témoin de Me Belhumeur. Le Groupe Burex est l'auteur de l'Avis technique déposé sous le fichier *« 2023-03-03_Avis technique final_19-25893 E.pdf »* pour le compte de l'*Entrepreneur*. Ce document est l'expertise de l'*Entrepreneur*. M. Mohajir témoigne à titre de témoin expert. Son rapport d'expertise est déposé par affidavit par Me Belhumeur.

[46] M. Mohajir mentionne que la référence à la version 1995 du Code national du Bâtiment (CNB) est erronée (notamment à l'Article n° 8.2.22.1). On aurait dû lire en lieu et place, la version 2005 (qui était celle en vigueur au moment des travaux), C'est la version qui a été utilisée pour ce rapport.

[47] M. Jim Zaharopoulos, président de Restauration et construction Dominovo inc. est le 3e témoin et témoin principal dans ce Dossier. En référence avec le contrat principal avec la *Bénéficiaire* (Pièce A-1) le témoin mentionne que : le Contrat portait sur la construction d'un immeuble à 2 logements basé sur une série de plans préparés par les professionnels de la *Bénéficiaire*.

[48] La base initiale du Contrat était de sa soumission qu'il a transmise à Mme Vantrin et qui a été utilisée par la *Bénéficiaire* pour en faire un contrat. Le contenu du Contrat était bien

connu des 2 parties. Le contrat est basé sur les plans d'architecture de la version 2017-05-03 et les plans de structure de Delfort en date du 2017-06-22. Le montant du Contrat a été rajouté à la main sur le document du Contrat au montant de $ 292 012.87 plus tous les extras. Était inclus au Contrat, la démolition de l'ancienne résidence, l'excavation de la future résidence sans travaux de sous-œuvre cependant. Le témoin précise que comme mentionné au contrat, le Contrat ne couvre qu'exclusivement ce qui est mentionné. Tous les permis, tous les plans, le permis d'occupation sont tous fournis par la *Bénéficiaire*. Ils sont donc tous exclus du Contrat avec l'*Entrepreneur*. Comme les travaux de plomberie extérieurs étaient spécifiquement non inclus au contrat, de ce fait, la protection des conduites extérieures est également exclue selon le témoin.

[49] Le Contrat comprenait beaucoup d'exclusions, étant donné que la *Bénéficiaire* avait refusé une soumission pour l'ensemble des travaux de construction de la résidence. Elle voulait gérer certains aspects de la construction elle-même, ou du moins les a exclus du Contrat avec Dominovo. Aucune condition d'hiver n'était incluse au Contrat. Les plans de la révision n° 7 (8 août 2018), auraient immanquablement mené à une exécution prolongeant les travaux d'une durée de 80 jours au-delà ce qui était prévu contractuellement. La durée complète initialement prévue contractuellement était de 22 semaines.

[50] Le changement de séquences exigé à la révision 7 étirait de beaucoup le temps de réalisation des fondations étant ainsi obligées de fragmenter ses coulées. De plus, ce séquençage l'obligeait à attendre un temps de cure accru avant de continuer la séquence de bétonnage suivante. Comme il y avait plus de cure, le temps de bétonnage s'en trouvait fortement augmenté. Le nouveau plan des fondations lui a été donné dans un format qu'il pouvait consulter, que le 7 juin 2018. Les plans émis pour la révision 7 (8 août 2018) impliquaient la conséquence que les travaux n'auraient pu s'exécuter selon le calendrier qui prévoyait un début des fondations au maximum le 10 septembre 2018. Les plans d'ingénierie, qui devaient inclure l'étude de sol, ont fait en sorte de retarder l'émission des plans.

[51] Ces plans n'ont été émis pour construction que le 8 août 2018. Les fondations n'ont donc pas pu débuter le 10 septembre comme prévu, et ce, bien que l'*Entrepreneur* se disait prêt à débuter. Le séquençage, prévu à la révision 7, demandait 22 bétonnages différents, et on devait compter 3 jours de cure entre chaque coulée. Juste pour les semelles de fondation, avec les séquences de type 1,2,3 1,2,3, on devait compter 66 jours ouvrables. Ceci amenait la fin de ces travaux bien au-delà de la période des fêtes. L'économie spéculée ne pouvait pas se matérialiser avec les frais hivernaux, les « *minimum charge* » pour les livraisons de béton à faible volume, etc.

[52] Même si le Contrat était spécifique à l'effet qu'il n'y aurait aucun travail en sous-œuvre qui serait exécuté, les plans de révision 7 (8 août 2018) incluaient des travaux en sous-œuvre. Sur ladite révision de plans, on y ajoutait un mur mitoyen pour supporter le mur de maçonnerie du voisin avec des fondations en sous-œuvre (mur de l'axe « C » encerclé sur le plan S-1 de la révision n° 7). On a même exigé que l'entente entre Mme Vantrin et la propriétaire du bâtiment voisin soit notariée (exigence de la VDM).

[53] Pour les changements (autres que les changements mineurs prévus qui sont mentionnés en annexe du Contrat), le client doit en aviser l'*Entrepreneur* 2 semaines à l'avance et devra faire l'objet d'un accord écrit.

[54] Le Contrat prévoyait également des inclusions spécifiques. Des conditions particulières et spécifiques étaient également incluses au Contrat. Au contrat était également inclus un

échéancier pour les travaux débutant le 11 juin 2017. La durée prévue des travaux était basée sur 22 semaines. Les études géotechniques ne faisaient pas partie de l'Entente avec Mme Vantrin. À l'Annexe du Contrat on y retrouve une liste des activités qui doivent être terminées pour le 1er novembre 2018 ou au bout de 22 semaines d'exécution (Référence page 14 / 246 de la Pièce A-1 – Contrat). Toujours en annexe, un document intitulé « *étapes de la fondation* » (page 15 / 246 de A-1) décrit les seules étapes ou activités incluses au Contrat. Les besoins de pompage n'y sont pas mentionnés, pas plus que les études de sol. Donc, ils ne sont pas inclus au Contrat. Concernant les plans de Delfort, la Révision 3 du 22 juin 2017 est la version des plans reçus par Dominovo pour établir le Contrat.

[55] Cette série de plans suit la proposition de Coffra-Plus. La problématique vient de la révision suivante, soit la Révision 4 (datée du 10 juillet 2018). Ces plans n'ont été donnés à l'*Entrepreneur* que le 7 juin 2018 en soirée pendant une rencontre avec la *Bénéficiaire* et les voisins. Les travaux devaient débuter le lundi suivant. Il est normal dans ces circonstances qu'aucun commentaire n'ait été donné à la *Bénéficiaire* étant donné le début imminent des travaux. Sur cette révision 4 du 10 juillet 2018, sur la page S-4, Coupe C-10, on voit les diagrammes ajoutés par l'ingénieur Di Modica de Delfort. Le détail de cette Coupe C-10, n'était pas dans la méthode préconisée par Coffra-Plus. Ce qui a été identifié comme étant des demandes additionnelles par la *Bénéficiaire*, relevait plutôt de corrections. Le témoin n'a pas demandé une nouvelle émission de plans ni d'ajouts demandés par lui.

[56] Avant le début des travaux le 12 juin 2018 : les fondations du 1901 étaient endommagées. Le témoin a alors envoyé des photos desdits bris de fondation. Lesdites fondations, selon la *Bénéficiaire*, avaient déjà été inspectées en 2017, le tout tel que présentée dans le CDP de la *Bénéficiaire*, Pièce B-2, A004, page 46 / 276. Il avait l'impression avec les « *test pits* » réalisés que l'ensemble des inspections des fondations avaient été complétées. Il était inquiet de la piètre condition des fondations avant le début de ses travaux d'excavation. Il était notamment inquiet du bris constaté de la fondation. Les travaux de démolition du bâtiment ont eu lieu le 12 juin 2018. Était présent, lui, le sous-traitant en excavation (le démolisseur), Mme Vantrin, du moins pour une partie de la journée. Il a avisé le 12 juin de son intention de débuter les travaux d'excavation le lundi 18 juin 2018 (Réf. Pièce A006 de la Pièce B-2, page 50 / 276 du CDP de la *Bénéficiaire*).

[57] Le 13 juin 2018, la démolition a été complétée et les fondations existantes ont été retirées. En enlevant les fondations, on obtient un « trou », pas parce qu'on a excavé, mais bien en raison de l'enlèvement des fondations. En plus des fondations, Dominovo a fait enlever 2 tranchées qui contenaient des contaminants. L'*Entrepreneur* considère ces travaux comme étant préparatoire aux travaux d'excavation qui devaient être exécutés à partir du 18 juin 2018. En référence avec la profondeur des 2 tranchées : la tranchée arrière est celle résultant de l'enlèvement des fondations existantes. La tranchée avant, quant à elle, avait exactement la même profondeur que celle des fondations. Dominovo a laissé des pentes de 45 degrés (45°) vers le centre du « trou » de la démolition des anciennes fondations à partir des fondations des voisins afin de protéger lesdites fondations d'un potentiel glissement. L'*Entrepreneur* a quitté les lieux à midi la journée du 13 juin 2018.

[58] Par suite de ces travaux de fin de démolition, des photos ont été transmises à Delfort, l'informant des conditions actuelles des fondations. On peut noter la réponse de l'ingénieur Di Modica, telle que présentée dans son courriel du document intitulé A019 du CDP de la *Bénéficiaire*. Il a mentionné, dans ce courriel, que les fondations semblaient en piètre condition. Les travaux exécutés le 12 juin se sont bien déroulés, à l'exception de la

découverte des problèmes des fondations du voisin. À son avis, aucun dommage n'a été fait aux bâtiments voisins.

[59] En référence avec la rencontre du 14 juin 2018 : la rencontre a eu lieu au chantier en sa présence, celle de l'ingénieur Di Modica, de Mme Vantrin, et de Mme Brousseau, inspectrice de la VDM. Il y a eu examen des fondations. Il y a eu un constat qu'il n'y avait pas de fondations sous le mur de maçonnerie du côté du 1889 rue St-Germain. Du côté du 1901, il a été constaté que les fondations étaient en piètre condition. En référence avec l'information à propos que Dominovo avait creusé « trop creux », l'ingénieur Di Modica n'aurait mesuré que très approximativement avec un ruban à mesurer, Il a été conclu qu'il y avait un risque avec les fondations et qu'il y avait un risque avec la brique. Il a été convenu que l'ingénieur Di Modica a demandé que le fond d'excavation soit remblayé (l'inspectrice de la VDM – Mme Brousseau l'avait également demandé). Ledit remblai exigé l'a été le même jour par le sous-traitant en excavation Ouellette et Geignanrd. Le 15 juin 2018, l'ingénieur Di Modica est venu inspecter les lieux. Les travaux de remblayage du fond d'excavation ont été jugés comme ayant été exécutés à sa satisfaction (Réf. Document A019 du CDP de la *Bénéficiaire*). Les problématiques qui pouvaient lui être imputées (à l'*Entrepreneur*) ont été corrigées.

[60] Les problèmes qui subsistaient, à son avis, étaient les problèmes de fondation et le mur de parement de brique non supporté. Il y avait également la conduite avec des fils électriques. Finalement, il s'est dit surpris qu'avec 2 « *test pits* », l'ingénieur de Delfort et la *Bénéficiaire* n'aient pas été au fait des problématiques. En passant outre ces faits, l'*Entrepreneur* a ensuite attendu les nouveaux plans de l'ingénieur Di Modica qui incluraient les études géotechniques. Dominovo attendait également les rapports d'expertises des murs et fondations des 2 voisins (le 1889 et le 1901). Du côté du 1901 à son avis, il n'y a jamais eu d'expertise, et ce, même si l'ingénieur Di Modica a mentionné que lesdites fondations étaient en piètre état. Dans les circonstances, selon l'*Entrepreneur*, il était normal de demander une lettre de certification de sécurité. Il devait assurer la sécurité de son personnel et de ses sous-traitants.

[61] En référence avec la Pièce D-2, page 41 / 73 (lettre de Dominovo à la *Bénéficiaire* et à l'ingénieur en date du 7 juillet 2018), l'*Entrepreneur* résume le contenu de la lettre transmise à la *Bénéficiaire* et à l'ingénieur Di Modica. L'*Entrepreneur* s'oppose au fait qu'il n'aurait pas suivi les plans. On fait référence au niveau recommandé du fond d'excavation fixé à 42 pouces. L'objection tient principalement du fait que Dominovo n'a jamais entamé l'excavation de masse. Il n'y a que les travaux d'enlèvement des fondations qui ont été exécutés. Ce n'étaient que des travaux préparatoires qui ont été constatés et non l'excavation de masse qui a été exécutée. L'*Entrepreneur* mentionne que l'excavation réalisée correspondait aux plans de l'ingénieur, rien de plus. Il n'a pas excavé plus profondément que ce qui était demandé.

[62] Cette lettre n'a jamais été contestée par Mme Vantrin. En tant qu'entrepreneur général, en référence avec les inquiétudes relatives à la sécurité des lieux et des travailleurs, sa priorité était que les fondations soient inspectées le plus tôt possible, puis que la brique soit enlevée, et également recevoir un certificat de sécurité émis par l'ingénieur Di Modica spécifiant que tout était conforme. À son avis, il lui était impossible alors de continuer le projet à partir du 14 juin 2018. Avec les directives de l'ingénieur Di Modica, il était très limité dans ce qu'il pouvait faire. Seulement l'ingénieur Di Modica pouvait émettre une directive de conformité sécurité.

[63] En référence avec l'arrêt des travaux décrété par la VDM : ledit est survenu le 14 juin 2018. Il y avait plusieurs faits / événements qui y ont mené : la conduite de béton, le mur de maçonnerie sans support, les murs de fondation et la sur-excavation. Le 15 juin 2018, le problème du fond d'excavation était complètement résolu. Il ne restait alors que la conduite de béton remplie de fils électriques, les fondations et le mur de maçonnerie sans support adéquat. C'étaient les seules considérations de sécurité qui restaient. Durant la suspension des travaux exigée par la ville, l'*Entrepreneur* a gardé le site de la construction au sec, il a participé à des rencontres initiées par Mme Vantrin. Il répondait aux divers courriels, etc.

[64] Comme Dominovo n'est pas une grosse entreprise qui exécute 5 projets à la fois, il avait du temps pour s'assurer que le projet ne souffrirait pas de l'arrêt des travaux. Les communications qu'il avait avec l'ingénieur Di Modica étaient à l'effet d'attendre jusqu'à ce que de nouvelles consignes soient émises. Les parties étaient en attente de nouvelles directives du 1889 St-Germain. L'attente a perduré avec des promesses de développement dans un prochain avenir. L'attente a perduré jusqu'en septembre 2018. L'attente vis-à-vis l'ingénieur Di Modica et l'émission de sa future Révision n° 7 était notamment au niveau de l'ajout de l'étude des sols qui était exigée sur les plans.

[65] Pendant l'attente, il a avisé l'ingénieur Di Modica que son personnel n'avait ni la connaissance, ni l'expérience pour gérer les problèmes de fondation et qu'un géotechnicien serait sur place en tout temps.

[66] Après la réception de la Révision n° 7 le 10 août 2018 : L'*Entrepreneur* a avisé l'ingénieur Di Modica que cette nouvelle série de plans impliquait des changements drastiques au niveau des coulées de béton des fondations. 22 coulées de béton indépendantes seraient maintenant requises pour exécuter ces travaux. (Référence Pièce d-8, plan S-2 ou page 16 / 18 du Document de d-2). La séquence de travaux du mur « avant » est pour le mur de soutènement sous le trottoir, localisé sur l'Axe 1 du bâtiment. Même si c'est Dominovo qui a mentionné la problématique à l'Ingénieur Di Modica, ce n'est pas une demande additionnelle de l'*Entrepreneur.* Ce n'est qu'une pure question de sécurité. Plusieurs oublis (notamment pour les travaux de menuiserie) ont été constatés par Dominovo.

[67] Par exemple les séquences d'excavation ne sont plus montrées au plan. Dans les phases à réaliser, il faut d'abord faire les semelles, puis les clés d'ancrage, puis ensuite, les murs. Dans une note sur les plans de fondations, l'ingénieur Di Modica indique qu'il faut allouer 3 jours entre chaque coulée de béton. Avec les séquences exigées, cela résulterait en 80 jours d'exécution. Après avoir abordé la question des coulées avec l'ingénieur Di Modica et la *Bénéficiaire*, il a été convenu qu'une rencontre sera tenue le 29 août 2018 pour en discuter. Ladite rencontre a eu lieu entre : la VDM, l'ingénieur Di Modica, la *Bénéficiaire*, l'*Entrepreneur* et Julien Charbonneau, le futur architecte du projet. À cette rencontre, il y a été question des séquences de bétonnage, également que certaines séquences d'excavation étaient manquantes. Il a été question également de l'absence des rapports de sols et également du mur de soutènement de l'Axe 1. Le mur mitoyen qui débordait même sur la propriété voisine a également été discuté. Le contrat avec la *Bénéficiaire* ne prévoyait aucun travail en dehors du terrain de Mme Vantrin.

[68] En référence avec le courriel de Mme Vantrin daté du 29 août 2018 à 17 :07, qu'on retrouve à la page 147 de la Pièce A-11 de l'*Administrateur*, l'*Entrepreneu*r mentionne qu'il était prêt à recommencer les travaux à partir du 10 septembre 2018 si certains jalons étaient complétés. On y indique que si le projet ne redémarre pas à cette date, le projet n'est alors pas viable étant donné la période hivernale qui approche. Dans les conditions énoncées pour ce

redémarrage, on énonce que l'*Entrepreneur* doit consulter la CSST pour valider la sécurité des lieux, qu'il doit y avoir un rapport des tests de sols dont les résultats seront connus dans la semaine du 4 septembre 2018, qu'il n'y aura pas de modifications des plans de fondations pour le support du trottoir, et finalement que l'*Entrepreneur* va s'assurer que le trottoir sera supporté par un mur de soutènement, etc.

[69] Pour ce qui est de la mention du mur de soutènement, Dominovo a eu une directive concrète d'effectuer ces travaux qui n'étaient pas dans son mandat contractuel. On mentionne en terminant que le plan de structure émis pour construction sera distribué prochainement. Il y avait plusieurs erreurs sur le plan dans sa forme actuelle. Dans les faits, selon Dominovo, ce plan n'a jamais été émis, ni distribué (Référence page 147 du CDP de l'*Administrateur*).

[70] En référence avec le courriel de Mme Vantrin du 1er septembre 2018 Pièce d-3, page 55. Ce courriel a été transmis après la rencontre avec la VDM. Dans le courriel de Mme Vantrin à Dominovo, elle mentionnait à l'*Entrepreneur* de prendre son temps pour planifier ses travaux et qu'elle n'avait pas de ressource alternative en excavation et n'avait pas le temps d'en trouver non plus. Elle mentionnait ensuite qu'il faudrait se limiter aux sous-traitants prévus au contrat. Malgré ce courriel du 1er septembre, Mme Vantrin poussait toujours pour redébuter les travaux. Même rendu au 10 septembre 2018, lorsque Dominovo a mentionné à la *Bénéficiaire* qu'il était prêt à redébuter, Mme Vantrin lui a mentionné qu'elle n'était pas prête à redébuter les travaux.

[71] Les tentatives de planification des travaux étaient futiles. Les sous-traitants de Dominovo, de leurs côtés, ont signifié être prêts, mais la documentation, elle, ne l'était pas. Les conséquences de reporter le redémarrage du projet pour Dominovo sont que les divers sous-traitants sont très agacés dudit report. De plus ils n'ont contracté que pour l'exécution sur ce qui était mentionné aux plans au moment de leur soumission, non ce qui a pu s'ajouter par la suite.

[72] On réfère maintenant au courriel de M. Julien Charbonneau, architecte transmis à Dominovo (Référence CDP de la *Bénéficiaire*, Pièce B-5, page 137 / 276, où on y voit le courriel du 4 septembre 2018, Pièce cotée A055 par la *Bénéficiaire*). M. Charbonneau voulait changer les termes du contrat pour le rendre conforme à un format CCDC 2. L'*Entrepreneur* a vérifié auprès de son conseiller juridique si une telle demande était légale, légitime et obligatoire pour l'*Entrepreneur* d'y adhérer.

[73] Le procureur de Dominovo a répondu que non ce n'était pas légal et qu'il n'avait aucune obligation de signer ou d'adhérer à ce CCDC 2. Le procureur de l'*Entrepreneur* a répondu que l'*Entrepreneur* n'effectuerait aucun travail supplémentaire basé sur la lettre de l'architecte Charbonneau. L'*Entrepreneur* précise que le refus d'effectuer des travaux supplémentaires est uniquement en réponse à la lettre de l'architecte et ne doit pas être considéré comme un refus global d'exécuter des travaux supplémentaires. Mais c'est cette lettre qui a finalement provoqué le bris de Contrat, l'arrêt du Contrat.

[74] Concernant la lettre de l'avocat de Dominovo référée au paragraphe précédent, elle porte la nomenclature A060 et se retrouve à la Pièce B-5 du CDP de la *Bénéficiaire*. Elle a été transmise le 7 septembre 2018 à Mme Vantrin et à M. Charbonneau. L'*Entrepreneur* fait valoir qu'à cette date du 7 juillet 2018, il serait prêt à redébuter les travaux du Contrat. L'intention de l'*Entrepreneur* était de continuer le projet, non de le canceller.

[75] En référence avec la Pièce D-11 qui est un courriel de la *Bénéficiaire* transmis à l'*Entrepreneur* le 3 octobre 2018 et qui était intitulé 1897-99, rue Saint-Germain // Correctifs requis, l'*Entrepreneur* mentionne qu'il n'y avait aucune annulation du Contrat au 3 octobre 2018. La question n'était pas à savoir si l'*Entrepreneur* effectuerait les travaux, mais bien d'avoir une confirmation d'attestation des conditions sécuritaires du site. Les affirmations de la *Bénéficiaire* énonçant que les conditions étaient sécuritaires ne sont pas suffisantes, ça prend une confirmation de l'ingénieur du projet. L'*Entrepreneur* mentionne qu'il n'a jamais reçu cette certification de la sécurité du site. Le permis d'occupation du projet n'a jamais été délivré.

[76] En référence avec la Pièce D-9, qui est un courriel de l'*Entrepreneur* à la *Bénéficiaire* transmis le 12 juin 2018, adressait la nécessité ou non de demander le permis d'occupation nécessaire pour installer les clôtures sur la propriété de la ville étant donné que le futur bâtiment sera bâti sur les limites de propriété.

[77] L'*Entrepreneur* rappelle qu'il n'avait pas le Contrat complet de construction, d'où le questionnement quant à la nécessité d'avoir ledit permis d'occupation. Comme les permis n'étaient pas dans son étendue contractuelle, il fallait tout d'abord s'entendre sur les coûts additionnels d'acquisition dudit permis avec Mme Vantrin.

[78] En référence avec le formulaire de dénonciation (de la GCR) transmis à l'*Entrepreneur* le 22 novembre 2018 que l'on retrouve en Pièce A-6 du CDP de l'*Administrateur*, l'*Entrepreneur* s'est dit surpris de recevoir ce formulaire. L'argent du dépôt a été dépensé et il a mis beaucoup de temps à gérer le Contrat. De l'avis de Dominovo, il n'a jamais reçu les plans, ni l'étude de sols, ni non plus aucune lettre de certification des conditions sécuritaires du site. La décision de résilier le Contrat était totalement unilatérale et venait uniquement du côté de la *Bénéficiaire*. Elle n'a pas avisé l'*Entrepreneur* avant qu'il ne reçoive ledit formulaire.

[79] Au sujet des coûts engagés par Dominovo sur ledit projet, M. Zaharopoulos a présenté un résumé de son temps « additionnel » qu'il a passé à gérer le projet. Le Contrat était très clair. Il y avait 22 semaines prévues pour l'exécution des travaux selon les plans qui lui avaient été remis, soit les plans de révision 3. À ces 22 semaines correspondait un certain montant pour l'administration et un certain profit. M. Zaharopoulos mentionne avoir été sur appel du 15 juin 2018, jusqu'en octobre 2018. L'*Entrepreneur* présente un détail des heures de présence supplémentaires qu'il a dû consacrer au projet. Comme énoncé par le Contrat, les honoraires de M. Zaharopoulos sont de $ 85 / h. Le sommaire des heures exécutées pour le projet par l'*Entrepreneur* se retrouve à la Pièce D-15 du CDP de l'*Entrepreneur*. Seulement pour son suivi de l'exécution du Projet, M. Zaharopoulos estime avoir réalisé plus de $ 5 000.00 de suivi de chantier. Pour le temps de sécurisation du chantier, 45 h ont été réalisées entre le 15 juin 2018 au 30 septembre 2018, pour un total de $ 17 671.50 + taxes. Il y a également la facture de l'arpenteur Labre et Associé au montant de $ 775.00 + taxes. Il y a aussi une facture de Barette pour des travaux préparatoires au projet, pour des éléments structuraux, qui, finalement, n'ont pas été livrés au chantier. Cette facture est exclusivement pour du temps de révision des plans. Le montant de cette facture est de $ 1 529.17 toutes taxes incluses. Dominovo réclame également les montants payés à la GCR. On constate donc au sommaire de la Pièce D-15, que l'*Entrepreneur* allègue avoir engagé $ 64 734.57 pour la portion de travail qui a été effectuée jusqu'à la résiliation du Contrat. Le procureur de l'*Entrepreneu*r précise que cette Pièce D-15 est exclusivement présentée pour une éventuelle opération de « *compte à compte* » qui devrait être réalisée, si éventuellement, l'*Arbitre* rendait une décision en faveur de la *Bénéficiaire*. Cette opération qui assurerait

qu'il n'y ait pas d'enrichissement de la *Bénéficiaire*, réduisant du même coup, les sommes qui pourraient être payables à la *Bénéficiaire* à titre de remboursement de l'acompte. Me Belhumeur précise finalement que ladite Pièce D-15 ne constitue pas une demande reconventionnelle de la part de l'*Entrepreneur*.

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

[80] Me Éric Provençal de la GCR présente son témoin, soit Mme Anne Delage T.P. *Conciliatrice* pour le compte de la GCR.

[81] La *Conciliatrice* explique les éléments qui ont été portés à son attention tout en précisant qu'il n'y a pas eu de construction de la résidence pour la *Bénéficiaire*. Elle réfère au Contrat entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire* (Réf. Pièce A-1). Les plans et devis étaient réalisés par les professionnels œuvrant pour le compte de la *Bénéficiaire*. Le Contrat prévoyait une durée d'exécution de 22 semaines. La livraison anticipée était initialement prévue le 1/11/2018. Le début des travaux a été effectué au début juin 2018 par la démolition du bâtiment existant et certains travaux d'excavation.

[82] Un inspecteur de la Ville de Montréal est venu suspendre les travaux en raison d'une situation potentiellement dangereuse de la structure des fondations du bâtiment voisin. On exige une certification de conformité / sécurité émise par un ingénieur. L'*Entrepreneur* a refusé de reprendre les travaux jusqu'à l'obtention dudit certificat émis par un ingénieur. L'*Entrepreneur* a également réclamé plus d'argent qu'initialement prévu au Contrat en raison des problématiques qui viennent d'être énoncées. Mme Delage mentionne que de l'avis de la *Bénéficiaire*, l'*Entrepreneur* serait imputable des travaux d'excavation non conformes.

[83] La conciliatrice mentionne qu'à son avis, il n'y avait pas d'éléments suffisants pour exiger le remboursement de l'acompte versé par la *Bénéficiaire* au moment de rendre sa Décision. Sa Décision est essentiellement basée sur le fait qu'il n'a pas été prouvé de manière prépondérante, qu'il y ait eu quelque manquement que ce soit de la part de l'*Entrepreneur*. Même constat et conclusions également pour ce qui est de la demande de remboursement des frais d'entreposage (Pièce A-7).

[84] Mme Vantrin mentionne en terminant, que même si l'*Arbitre* devait reconnaître le bien-fondé de la position de la *Bénéficiaire*, il faudrait déduire de toute somme potentiellement « payable » à la *Bénéficiaire*, les montants déjà engagés par l'*Entrepreneur* qui se chiffrent à $ 32 502.33 (tel que présenté par le procureur de l'*Entrepreneur* à la Pièce A-10). Le différentiel serait alors de ± $ 1 000.00 potentiellement payable à la *Bénéficiaire*.

## PLAIDOIRIES

### Plaidoirie de la *Bénéficiaire*

[85] Dans les faits saillants que j'ai retenus de la plaidoirie de la *Bénéficiaire*, il y a entre autres : le but pour la présente demande d'arbitrage est de récupérer le dépôt donné à l'*Entrepreneur* au début du projet. La *Bénéficiaire* a signé un Contrat avec Dominovo pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf, couvert par la Garantie de la GCR. Elle a versé un acompte de plus de $ 33 000.00, et elle a également payé pour les frais d'ouverture

de Dossier pour la GCR. Cet acompte était prévu couvrir la portion du début de la construction du bâtiment et la démolition. À la suite de la démolition sous la supervision de M. Zaharopoulos, un avis émis par l'inspecteur de la VDM a suspendu temporairement les travaux de construction du bâtiment. La *Bénéficiaire* en attribue partiellement la faute à l'exécution de l'*Entrepreneur* dans la phase de démolition. Après 3 mois d'interruption, Dominovo s'est retirée et a gardé la totalité de l'acompte.

[86] Selon l'Article n° 9 du Règlement du Plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs, c'est un acompte remboursable, donc Dominovo doit rembourser la portion de l'acompte correspondant au début de la portion de construction dudit acompte. Elle précise que si l'*Entrepreneur* refuse de la rembourser, c'est la GCR qui doit le faire en lieu et place de Dominovo. Après avoir présenté sa demande de remboursement, la conciliatrice de la GCR a refusé de lui accorder sa demande. On demande à l'*Arbitre* de considérer que l'arrêt des travaux et la non-reprise desdits travaux sont tous deux imputables à l'*Entrepreneur*. C'est considérant ces 2 facteurs que la *Bénéficiaire* a conclu que le lien de confiance entre elle et Dominovo était rompu et qu'il ne pouvait y avoir de suite au Contrat initial.

[87] L'*Entrepreneur* exigeait de toute façon la signature d'un nouveau mandat / contrat et des hausses de prix arbitraires pour reprendre les travaux. Cette Décision de la GCR n'est pas équitable si l'*Entrepreneur* garde tout le dépôt. À son avis, la valeur des travaux exécutée est inférieure au montant de l'acompte. Donc minimalement, elle devrait recevoir une partie de l'acompte. Elle mentionne que dans l'éventualité où l'acompte ou une partie de celle-ci lui serait remboursé, ça ne constituerait pas un enrichissement de sa part. Elle mentionne que l'*Arbitre* peut rendre une décision en évoquant l'équité telle qu'énoncée à l'Article n° 116 du Règlement. Dans sa plaidoirie, la *Bénéficiaire* entend énoncer les arguments permettant à l'Arbitre de rendre sa Décision en évoquant ladite équité.

[88] En référence au Cahier de sources de la *Bénéficiaire*, onglet n° 1, dans l'affaire Vitale *c.* Construction Beau-Vain inc. (Arbitrage impliquant la GCR à titre d'*Administrateur*, dossier entendu devant Me Karine Poulin du GAMM, sentence rendue le 20 juin 2017), il est énoncé qu'il y a des similarités avec le présent Dossier. L'arbitre Poulin a démontré qu'en vertu de l'Article 116 du Règlement, il est possible de résoudre un Dossier semblable à celui qui nous occupe en faisant appel à l'équité.

[89] Outre les frais de démolition qui sont justifiés selon la *Bénéficiaire*, elle considère les autres frais réclamés comme étant gaspillés parce qu'elle a dû payer pour ces mêmes frais à nouveau en 2019.

[90] Une fois le contrat signé, les inspecteurs de la VDM ont rencontré la *Bénéficiaire* sur le site parce que le projet était subventionné. L'inspectrice rappelle que les plans de structure comportant la révision n° 4 devront être utilisés. Le 28 mai 2018, la *Bénéficiaire* transmet les plans à l'*Entrepreneur* pour fin de commentaires. Les inspecteurs de la VDM informent l'*Entrepreneur* des consignes que ce dernier devra suivre en cours de réalisation soit notamment de : - maintenir les clôtures de sécurité, - de respecter les phases d'excavation spécifiées par l'ingénieur, - et de ne pas commencer à excaver sans la présence de l'ingénieur. Le 5 juin 2018, Dominovo transmet sa première version de l'échéancier. Dans cet échéancier on peut lire que : la démolition est prévue pour être exécutée le 11 juin 2018. Le 18 juin 2018, c'est le début planifié de l'excavation. Donc le 11 juin 2018 à 7 :00, la *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur* sont sur le site pour voir le début des travaux. L'*Entrepreneur* est alors informé que le sous-traitant en excavation et en démolition ne pourra se présenter sur les lieux. Le début de la démolition est reporté au lendemain, soit

le 12 juin 2018. La démolition débute bien le 12 juin 2018 en présence de la *Bénéficiaire*. Sa présence est partielle, elle quitte en milieu de matinée.

[91] Dans la journée du 12 juin 2018 l'ingénieur Delfort informe les parties qu'il ne pourra être sur les lieux le 18 juin 2018. Il propose la date du 14 juin pour être au chantier au moment des travaux d'excavation. Le 14 juin 2018 alors que toutes les personnes impliquées se présentent au chantier pour le début des travaux d'excavation, toutes les problématiques découvertes sont discutées entre les parties. Il y avait notamment la profondeur de l'excavation du bâtiment. L'inspectrice de la VDM a exigé un rapport pour savoir ce qui s'est passé. Il y avait également le conduit de béton avec des fils électriques. Pour ce point, M. Zaharopoulos demande à avoir des directives précises étant donné qu'il évoque que ce conduit pourrait être soudé à la fondation.

[92] Il y a ensuite le mur de maçonnerie du 1889 St-Germain (l'un des bâtiments voisins) qui est endommagé et ne semble pas adéquatement supporté. Pour ce mur de maçonnerie, la VDM demande une expertise étant donné que la maçonnerie est instable. L'ingénieur du 1889 devra donner des recommandations en référence à cette situation. Selon la *Bénéficiaire*, à partir de ce moment-là, comme Dominovo s'est dit imputé de 2 de ces problèmes, il a eu comme réaction de facturer des extras de manière arbitraire et a rejeté toute forme de responsabilité face à ces problématiques.

[93] Le 15 juin 2018, l'inspectrice de la VDM a exigé de suspendre temporairement l'exécution des travaux du chantier de la résidence de la *Bénéficiaire*.

[94] En référence avec les éléments de la Décision de la GCR (Pièce A-18), la *Bénéficiaire* est d'avis que la conciliatrice a « pris des raccourcis » dans son interprétation des faits. Elle conteste les 4 points suivants : - les arguments concernant les nouveaux contrats, - le contrat et les avenants, - les considérations structurales et finalement, - les attestations des professionnels / les demandes de la VDM. Les changements demandés par Dominovo, étaient uniquement imputables à Dominovo. M. Zaharopoulos a voulu faire signer un nouveau contrat avant la reprise des travaux, et ce afin d'imposer de nouveaux tarifs forfaitaires. Il est évident que l'*Entrepreneur* n'a pas suivi les recommandations fournies par la *Bénéficiaire* en mars 2018, recommandations qui suggéraient une discussion entre l'ingénieur de Delfort et l'*Entrepreneur* accompagné de son sous-traitant en excavation pour définir les détails de l'exécution de l'excavation du projet.

[95] De l'avis de la *Bénéficiaire*, le fait que l'*Entrepreneur* n'a pas communiqué avec l'ingénieur Delfort avant de transmettre sa soumission, a fait en sorte que les problématiques n'ont pu être évitées. À l'onglet 3 du Cahier des sources de la *Bénéficiaire*, le document intitulé « *Deslauriers, Jacques, Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service* » et plus spécifiquement aux paragraphes 2329-2330 & 2336, il y est énoncé que *le code est sévère à l'endroit d'un entrepreneur qui exécute des travaux après une estimation qu'il a fournie. L'estimation exacte par l'entrepreneur fait partie des obligations d'information. Une fois les travaux entrepris, le respect des règles est incontournable. Avant de présenter une soumission, l'entrepreneur a préparé sa soumission sur la foi des documents préparés par d'autres et ensuite signé un contrat forfaitaire modifiable seulement par le propriétaire. L'Article 2107 du C.c.Q. est très sévère pour l'entrepreneur relativement à certains travaux qu'il n'a pas prévus, mais qui étaient totalement prévisibles.* Dominovo ne pouvait pas imposer de nouveaux tarifs forfaitaires, il devait respecter le Contrat.

[96] La *Bénéficiaire* a refusé cette imposition relativement à cette façon de procéder, car le Contrat prévoyait déjà des modalités pour les hausses de coûts, notamment sous forme de *prix coûtant majoré*. La *Bénéficiaire* est d'avis que cette formule pourtant prévue contractuellement était devenue moins intéressante pour Dominovo. Mme Vantrin mentionne que tout au long du projet, elle a reçu des annonces de nouveaux prix de façon « *intempestive* ».

[97] Le 25 juin 2018, la *Bénéficiaire* subit une 1e tentative d'annulation du Contrat, seulement quelques jours après la suspension des travaux par l'inspectrice de la VDM (référence CDP de la *Bénéficiaire* page 58). Puis le 5 juillet M. Zaharopoulos signifie vouloir une nouvelle entente (référence CDP de la *Bénéficiaire* page 68). Le 13 juillet 2018 l'*Entrepreneur* veut modifier le prix du Contrat (référence CDP de la *Bénéficiaire* page 73). Il y a aussi le 29 août 2018, où M. Zaharopoulos demande de signer un nouveau Contrat (référence CDP de la *Bénéficiaire* pages 111 et 115). Le 5 septembre 2018, l'*Entrepreneur* présente encore les nouveaux termes d'un contrat (référence CDP de la *Bénéficiaire* page 138).

[98] De l'avis de la *Bénéficiaire*, à cette période, Dominovo sait très bien que les retards du chantier lui sont attribuables. Malgré l'acharnement de signer un nouveau Contrat, le 7 septembre 2018, le jour de l'abandon du chantier, il n'y a toujours pas l'ébauche d'un nouveau contrat. De l'avis de Mme Vantrin, l'absence d'un nouveau contrat a été un faux prétexte pour ne pas reprendre les travaux. À cette époque, aucune ébauche de nouveau contrat n'était prête. L'*Entrepreneur* a tenter de forcer la *Bénéficiaire* de signer un nouveau contrat et à résilier le premier afin de couvrir les pertes qu'il a lui-même provoqué.

[99] Dans l'onglet 2 du Cahier des sources, on retrouve un document sous la plume de Karim Vincent intitulé « *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services* » et plus spécifiquement on réfère aux paragraphes 2042-2044. Par similarité du dossier de Mme Vantrin avec ce texte, l'*Entrepreneur* a tenté de se soustraire au Contrat, non pas parce qu'il y a eu des modifications au Contrat, mais bien parce qu'il a mal fait son estimation initiale. Il a ainsi tenté de faire porter le blâme de son manque de prudence et de diligence.

[100] Lorsque la *Bénéficiaire* a demandé le remboursement de son acompte, elle l'a fait parce que l'*Entrepreneur* refusait sans droit, d'honorer le Contrat qu'il avait rédigé et signé. L'*Entrepreneur* voulait remplacer le Contrat signé avec elle, pour un contrat plus avantageux pour lui. Mme Vantrin s'est dit se retrouver face à une impasse provoquée par l'*Entrepreneur* et ce, malgré sa bonne foi.

[101] En date du 5 juillet 2018, elle mentionne à l'*Entrepreneur* que la fondation sera faite selon la stratégie initiale. Elle lui mentionne par le fait même, qu'elle n'annulera pas le Contrat et qu'il n'y aura aucun nouveau Contrat. Le Contrat initial doit s'appliquer. Plusieurs mois après ce courriel du 5 juillet, soit le 22 novembre 2018, la *Bénéficiaire* a adressé sa demande d'arbitrage à la GCR (Référence au CDP de l'*Administrateur* à la page 35). L'attitude de l'*Entrepreneur* ne lui a pas laissé le choix. Il ne voulait pas respecter son estimation et son contrat. Elle estime que la conciliatrice aurait dû déduire la somme des travaux déjà réalisés de l'acompte et rembourser la différence lorsqu'elle a rendu sa Décision.

[102] La *Bénéficiaire* estime que le refus de la signature d'un nouveau contrat est l'élément le plus important du différend entre elle et M. Zaharopoulos. De l'avis de la *Bénéficiaire*, si elle avait accepté les hausses de prix imposé, elle croit que ça aurait calmé le différend en

permettant à l'*Entrepreneur* de renflouer ses erreurs d'estimation qu'il a commis en début de projet. Le manque d'argent de l'*Entrepreneur* est donc au cœur du problème.

[103] Dans les autres prétextes énoncés par la *Bénéficiaire* qui justifient les agissements de l'*Entrepreneur*, il y en a qui sont totalement démesurés vu qu'elle a refusé la renégociation du Contrat.

[104] Concernant la Décision de la conciliatrice de l'*Administrateur*, Mme Vantrin affirme que la conciliatrice n'a pas tenu compte des avenants au Contrat, notamment ceux qui sont à l'origine directement sur les plans. On parle notamment de la présence de la conduite de béton et des plans de structure de l'ingénieur. Elle a omis de considérer qui était à l'origine desdits changements. Elle a également omis de considérer que le Contrat prévoyait qu'il était possible d'ajouter des avenants, et ce, même après la signature du contrat, sans que celui-ci soit frappé de nullité. Ces travaux supplémentaires peuvent être négociés avant de commencer l'exécution desdits changements.

[105] Le seul commentaire ajouté pour la conduite souterraine, c'est qu'au final, c'est une conduite désaffectée pour laquelle l'*Entrepreneu*r a exigé d'avoir des directives de l'ingénieur Delfort avant de reprendre les travaux. L'*Entrepreneur* n'a pas fait de localisation de conduites sous-terraines avant le début des travaux d'excavation, ce qui aurait notamment réglé la situation (genre info-excavation, note de l'*Arbitre*). Au même moment qu'il y avait le problème de la conduite, il y avait également le problème de profondeur d'excavation et le problème de la fondation voisine qui a été endommagée pendant les travaux.

[106] Cependant, la problématique de la démolition de la conduite de béton a pris des proportions énormes dans le projet au point de devenir l'une des raisons de l'arrêt du chantier. Mais la GCR a qualifié l'enlèvement de la conduite de béton comme étant des travaux supplémentaires, et c'était à tort. Ces travaux faisaient partie des travaux de démolition.

[107] Mme Vantrin rappelle la chronologie de distribution des plans de structure à l'*Entrepreneur* : la révision 3 = le 7 février 2018, le 28 mai 2018 = révision 4, le 4 juin 2018 = le premier échéancier transmis par Dominovo, le 14 août 2018 = la révision 7 des plans de structure. En référence avec la révision 4 que Dominovo a reçue le 28 mai 2018, l'Expert Gou a témoigné du caractère mineur des différences avec la révision précédente, soit la révision 3 versus la révision 4. Si Dominovo n'a envoyé aucun commentaire sur la révision 4, c'est qu'il ne doute pas de la pertinence du plan et de son efficacité. En résumé, l'absence de commentaire à la transmission de la révision 4, signifie qu'il ne considère pas ladite révision 4 comme un Avenant. Pour soutenir le fait qu'il n'y avait pas de changement à cette révision 4, c'est qu'il n'y a pas eu d'avenant signé, ni même de demande d'avenant avant que Dominovo n'entreprenne les travaux. Les travaux ont débuté avec comme plan de travail cette révision 4, sans aucune émission d'avenant ni demande de l'*Entrepreneur*.

[108] L'ingénieur Di Modica de la firme Delfort, dit avoir pris en considération les demandes spécifiques de Dominovo dans l'émission de cette 7$^{e}$ révision des plans de structure, et ce, même si M. Zaharopoulos nie avoir fait de telles demandes. Comme preuve des demandes particulières de M. Zaharopoulos à Delfort, Mme Vantrin cite la demande de réduction de l'épaisseur d'un mur de béton, demande qui ne servait que les intérêts monétaires de l'*Entrepreneur* et pas ceux de la *Bénéficiaire*. Dans les autres demandes de Dominovo à Delfort, on note également une demande de changement de la séquence d'excavation et l'élargissement de la fondation. Bien que l'*Entrepreneur* ne reconnaît pas avoir demandé

ces changements, Mme Vantrin mentionne que lesdits changements se retrouvent dans le CDP de la *Bénéficiaire* à la page 73.

[109] Il y est mentionné « *n'oubliez pas que c'est moi qui ait demandé ces changements*… » comme énoncé par M. Zaharopoulos lui-même. Le fait que Dominovo refuse d'être considéré comme étant à l'origine de ces changements n'est pas surprenant. Cela impliquerait directement qu'il serait alors responsable des retards sur le projet. Par le fait même, il ne serait plus à même de réclamer les demandes de prix supplémentaires tels que soumis à Mme Vantrin.

[110] Dominovo a plaidé une infaisabilité de la méthode préconisée sur les plans de Delfort pour justifier en partie son refus de reprendre les travaux. Ces plans révision 7 ont été raisonnablement clairs de sorte que le sous-traitant de Dominovo, soit « Albay » Construction avait soumissionné avec cette version de plans (Référence CDP de la *Bénéficiaire* page 120). Coffra-Plus a proposé la même stratégie (CDP de la *Bénéficiaire* page 122). Geniex a fait de même (CDP de la *Bénéficiaire* page 125). Finalement, Groupe Piché, le sous-traitant qui a réalisé les fondations pour la *Bénéficiaire* en 2019, a lui aussi utilisé la même stratégie lors de l'exécution des travaux, stratégie qui s'est donc avérée non seulement réalisable, mais être la meilleure dans les circonstances (voir photo de la réalisation des fondations au CDP de la *Bénéficiaire* page 233).

[111] L'ingénieur de Belfort avait mentionné à Dominovo que les plans émis pour construction n'allaient pas changer. L'Expert Gou a d'ailleurs validé la conception des fondations (CDP de la *Bénéficiaire* page 209). Toujours selon l'Expert Gou, les plans de Delfort étaient appropriés et réalisables. En conclusion des changements aux plans de structure, M. Zaharopoulos a toujours prétendu que le changement de la révision 3 à la révision 4 était peu significatif, étant donné que ce dernier n'a pas requis la signature d'un avenant. La diffusion de la révision 4 a été produite 20 jours avant le début prévu de l'excavation prévue, donc suffisamment tôt selon les termes mêmes du Contrat qui prévoyait un délai de 2 semaines pour tout changement avant le début d'une tâche affectée par un changement.

[112] Dominovo a diffusé l'échéancier des travaux une semaine après la réception de la révision 4. On peut conclure qu'il avait pris en compte tous les éléments de cette révision 4 au moment de la diffusion de cet échéancier. Ce n'est qu'après la découverte des premiers problèmes, que M. Zaharopoulos a prétexté que la révision 4 était un avenant. On a entendu l'*Entrepreneur* alléguer qu'il n'avait reçu la révision 4 qu'après avoir transmis la proposition de son échéancier des travaux. La *Bénéficiaire* s'inscrit en faux en référence à cette allégation. Selon Mme Vantrin, Dominovo a sous-estimé le caractère non conventionnel de la stratégie proposée par l'ingénieur de Delfort, et il n'a pas suivi les conseils proposés par la *Bénéficiaire* de contacter l'ingénieur au moment de la préparation de sa soumission afin de préparer un budget de construction adéquat.

[113] On rappellera également que l'*Entrepreneur* a nié avoir demandé quelque changement que ce soit en référence avec la révision 7. Il est pourtant peu probable que l'ingénieur Di Modica ait entrepris une refonte majeure des plans sans une demande expresse en ce sens. L'interprétation de la conciliatrice de la GCR quant à l'existence de travaux supplémentaires et de la non-responsabilité de l'*Entrepreneur* en référence à ces changements est assurément erronée.

[114] Le 3$^{e}$ aspect de la Décision de la GCR qui est contesté, concerne l'arrêt des travaux par l'inspecteur de la VDM pour des considérations structurales. La conciliatrice n'a pas

précisé les motifs soutenant cette prise de position. La *Bénéficiaire* conclut qu'il s'agit de la condition des fondations voisines. De l'avis de Mme Vantrin, la condition des fondations voisines n'est cependant pas un motif de suspension valable. Les photos présentées au rapport du Burex ne sont tout simplement pas concluantes et même trompeuses. L'interprétation de l'expert de l'*Entrepreneur* est erronée. Ces photos présentées à l'ingénieur de Delfort n'étaient pas représentatives de la situation actuelle. C'est donc à partir des photos « trompeuses » que l'ingénieur Di Modica a conclu à des fondations en mauvais état.

[115] C'est donc à partir de ces photos que Delfort a donné instruction l'*Entrepreneur* de prendre des mesures supplémentaires pour sécuriser l'excavation. L'*Entrepreneur* s'est donc servi de ces recommandations de l'ingénieur comme excuse pour exiger de nouvelles conditions contractuelles, et ce, même si l'ingénieur a précisé que ça n'aurait pas d'impact sur les plans. Malgré cela, M. Zaharopoulos a tenté à plusieurs reprises d'alléguer que cette situation était à l'origine des modifications substantielles aux plans, modifications qui ont mené à la révision 7 desdits plans de structure. M. Zaharopoulos devait justifier qu'il n'était pas à l'origine des modifications.

[116] Les photos prises par eux-mêmes en 2019 prouvent que les fondations n'étaient pas en mauvais état. Il n'y a aucun mur de soutènement qui a été mis en place. Donc la demande de prix supplémentaire basée sur de prétendus changements s'est avérée totalement non fondée. Les faits présentés par l'*Entrepreneur* ont été volontairement l'ont été de façon erronée afin de facturer des hausses de prix injustifiées, signes de sa mauvaise évaluation initiale. En conclusion, la Décision de la GCR à l'effet que l'arrêt des travaux soit en raison des conditions structurales des fondations voisine, est totalement erronée.

[117] Le dernier aspect de la Décision de la GCR est en rapport avec les avis des professionnels et les attestations requises pour certifier la sécurité des lieux. La conciliatrice réfère au refus de l'*Entrepreneur* de reprendre les travaux avant d'obtenir une confirmation que les mesures de sécurité exigées par la VDM sont remplies et qu'une attestation en ce sens est émise par l'ingénieur.

[118] La conciliatrice énonce que la responsabilité de fournir ces attestations de sécurité incombait à la *Bénéficiaire*. La conciliatrice n'a pas précisé de quelle information il s'agissait. Mme Vantrin est d'avis que la sécurité au chantier incombe plutôt à l'*Entrepreneur*. Finalement, aucune attestation n'a été exigée par la VDM pour reprendre les travaux. C'est uniquement Dominovo qui a exigé cette attestation. Pourtant, ces responsabilités lui incombaient. Donc la conciliatrice a rendu une appréciation erronée sur ce point aussi. La VDM n'a jamais demandé d'attestation de sécurité sur ce point-là après le 14 août 2018. Ce 14 août 2018 est la date où la VDM a autorisé la reprise des travaux. La plupart des demandes tardives de l'*Entrepreneur* consistaient à des prérequis de redémarrage des travaux. La conciliatrice n'a pas considéré non plus que même si certaines tâches ne sont pas décrites explicitement dans le contrat, lesdites tâches doivent être considérées faire partie de l'étendue de travail à réaliser. On parle ici des règles de l'art.

[119] La considération de sécurité des fondations voisines a été prise en compte dans les plans de structure de Delfort. C'est un fait connu par l'*Entrepreneur*, car dans son document intitulé « *Document for arbitration* » une mention est faite en référence avec la condition des fondations voisines, fondations qui sont couvertes dans les plans de l'ingénieur. En référence à l'état des fondations, l'ingénieur Di Modica a témoigné à l'effet qu'il a vu l'état desdites fondations à partir de 2017. L'ingénieur Di Modica a même discuté de la condition

des fondations avec l'ingénieur de la maison voisine dès 2017. Cet échange est présenté au CDP de la *Bénéficiaire* à la page 125.

[120] Les plans signés et scellés représentent le résumé de son étude de la condition des fondations. Comme tout a été pris en compte, alors pourquoi aurait-on besoin d'une attestation de sécurité ? Ce questionnement est présenté à la page 79 du CDP de la *Bénéficiaire*. Le recours à une demande de certificat de sécurité n'est pas une pratique courante lorsqu'on a des plans signés et scellés, comme en a témoigné l'Expert Gou. On rappelle que c'est l'*Entrepreneur* qui est responsable de la sécurité.

[121] Dans le CDP de la *Bénéficiaire* à la page 267 / 276, il est fait mention d'un document de la CNESST qui précise justement qu'il incombe à l'entrepreneur d'assurer la responsabilité de la sécurité du site. Mme Vantrin a eu une conversation avec l'*Entrepreneur* à cet effet le 19 août 2018 alors qu'elle lui suggère de contacter l'OIQ afin de clarifier ses inquiétudes. On peut voir cette référence à la page 83 du CDP de la *Bénéficiaire*. Mme Vantrin précise que l'*Entrepreneur* ne l'a pas fait.

[122] Concernant la sécurité et les demandes de la VDM, Mme Vantrin mentionne qu'aucune attestation n'a été demandée par la VDM pour reprendre les travaux. Toutes les exigences demandées par la VDM ont été fournies, puisque l'autorisation de reprendre les travaux a été donnée. Il ne manquait rien à soumettre. L'*Entrepreneur* n'a pas pu prouver que c'est une exigence de la VDM que cette fourniture d'un certificat de sécurité qui a tout de même été émis le 14 août 2018. Les seules considérations relatives à la sécurité exigée par la VDM référaient à laisser le chantier excavé en attente et non pas l'obligation de fournir une attestation de sécurité.

[123] Donc la GCR est dans l'erreur lorsqu'elle mentionne qu'il manque des attestations de sécurité exigées par la VDM. L'*Entrepreneur* demande des nouvelles directives et certifications, alors que lui-même ne respecte pas les directives avant le début du projet. Ça ne l'a a pas empêché de demander des expertises et des certifications émises par les ingénieurs du projet. Mme Julie Fournier de la CNESST a précisé que « c'est le maître du chantier » qui est responsable de la sécurité. Si un propriétaire engage un entrepreneur pour exécuter les travaux, c'est ce dernier qui est donc responsable de la sécurité. La CNESST a conseillé Dominovo d'engager ses propres ingénieurs et de contacter ensuite l'OIQ. Ces références peuvent être visualisées à la page 132 du CDP de la *Bénéficiaire*. Dominovo aurait dû mandater ses propres ingénieurs pour contre-valider les décisions des 2 autres ingénieurs, vu qu'il ne semblait pas avoir confiance en ces 2 ingénieurs. Mais il ne l'a pas fait. Tout au long du projet, l'*Entrepreneur* a remis en question toutes les décisions et concepts des ingénieurs. Il n'a pas respecté les plans, les devis, les consignes émises par l'ingénieur quant à l'excavation. Bref l'*Entrepreneur* n'en a fait qu'à sa tête et s'est opposé à tout.

[124] En ce qui concerne les structures temporaires, Dominovo a reçu les plans de révision 7 le 31 août 2018. Il demande alors à l'ingénieur de lui fournir les dessins d'atelier des structures temporaires. M. Gou a témoigné que pour des dessins d'atelier, comme ceux des structures temporaires, c'est à l'*Entrepreneur* qu'il de fournir lesdits dessins d'atelier.

**Plaidoirie du procureur de l'*Entrepreneur***

[125] Dans les faits saillants que j'ai retenus de la plaidoirie du procureur de l'*Entrepreneur*, (Me Belhumeur), il y a entre autres : l'énoncé de Me Belhumeur qui prétend que les faits du présent Dossier sont simples. Cependant, il convient que la preuve documentaire est volumineuse, voire très volumineuse. L'Avantage de cette quantité de documents échangés est de brosser un portrait contemporain et clair de la situation. Dans les points de discordance notés avec la plaidoirie et le témoignage de la *Bénéficiaire* on retrouve notamment : Mme Vantrin n'a pas tenu compte de certaines objections à la preuve. Entre autres les événements de ce qui s'est passé sur le chantier en 2019, soit après la résiliation du contrat avec Dominovo.

[126] Le Tribunal d'arbitrage ne devrait pas considérer ces faits et allégations. Mme Vantrin a également discuté du marquage sur le trottoir de la VDM en lien avec la conduite de béton contenant des fils électriques. Comme l'objection a été retenue, le Tribunal ne devrait pas tenir compte des commentaires reliés à ce marquage. Même commentaire à tout ce qui touche la question du conduit de béton. Il n'y a pas eu de preuve d'expert qui ait statué sur la raison de la suspension des travaux par la VDM. Dernier aspect qui ne devrait pas être considéré par le Tribunal d'arbitrage lors de sa prise de décision : Mme Vantrin a mentionné que les travaux avaient été réalisés selon les règles de l'art en 2019, cette dernière n'est pas en mesure d'affirmer ce fait et de toute façon les travaux de 2019 n'ont pas fait l'objet de quelque preuve que ce soit. Le bâtiment est aujourd'hui érigé, mais aucun professionnel ni aucun expert n'a été entendu à ce sujet.

[127] Selon son plan d'argumentation transmis aux parties, Me Belhumeur réfère tout d'abord à l'Article 7 (et non pas l'Article 9 selon Me Belhumeur) du Contrat de la Garantie (Pièce A-3) et c'est cet article qui doit s'appliquer. Le présent Dossier est simple. On doit déterminer si l'*Entrepreneur* a manqué à ses obligations légales ou contractuelles à l'égard de la *Bénéficiaire*. Ensuite il faut déterminer si lesdits manquements ont entraîné une résiliation du Contrat, le 22 novembre 2018. Dans l'éventualité où le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion qu'il y avait bien eu un manquement de l'*Entrepreneur*, il faudrait toutefois s'assurer qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de la part de la *Bénéficiaire*.

[128] Dominovo a respecté ses obligations légales. Dominovo a également respecté ses obligations contractuelles. Aucun manquement ne justifie la résiliation des travaux et du Contrat. Là devrait s'arrêter l'analyse. En ne considérant que ces faits, la demande devrait être rejetée et la Décision de l'*Administrateur* devrait être maintenue. Si l'*Arbitre* devait convenir d'une décision contraire, il a été démontré selon la Pièce d-15, qu'il y a des déboursés de l'ordre de $ 64 734.57 effectués par l'*Entrepreneur*. Il devrait y avoir une déduction des montants payés avant de reconnaître et rembourser quelque montant que ce soit à la *Bénéficiaire.*

[129] Me Belhumeur présente sa version de la chronologie des faits pertinents au présent Dossier. Le 9 mai 2018, il y a un contrat qui a été signé entre les parties, soit la Pièce A-1. A-1 est clair quant aux obligations de l'*Entrepreneur* et de la *Bénéficiaire*. Claire également relativement aux exclusions du Contrat. Si on se projette au printemps 2017, soit la Pièce 070 de la *Bénéficiaire*, ou la page 250 du CDP de la *Bénéficiaire*, on retrouve un courriel de Coffra Plus qui est transmis à la *Bénéficiaire*. Coffra Plus est compagnie qui a fait l'analyse des fondations voisines. La date de production de ce courriel se situe bien avant l'émission des plans de l'ingénieur Di Modica. À l'époque de ce courriel, M. Di Modica ne connaissait pas la nature des structures des immeubles voisins.

[130] Le 7 juin 2018, des plans sont remis à Dominovo. Malgré ce que soutient la *Bénéficiaire*, à l'effet que Dominovo les a reçus le 28 mai 2018, le peu de délais entre ce 28 mai et le 7 juin 2018 ne porte pas à conséquence. Les travaux ne débuteront de toute façon que le 12 juin 2018. Même s'il a reçu le courriel contenant les plans le 28 mai 2018, il appert que le contenu était illisible. C'est la raison qui explique pourquoi il a demandé une copie imprimée le 7 juin 2018. C'est à cette date seulement qu'il prend connaissance des plans. Il constate de petites modifications.

[131] Cependant, ces petites modifications n'ont pas d'impact sur le prix du Contrat. Il n'y a pas d'impact majeur non plus sur les travaux. C'est dans ces conditions que Dominovo mandate Gaignard et Ouellette le 12 juin 2018 pour faire la démolition de l'immeuble. Le bâtiment existant était composé d'un rez-de-chaussée, un étage, mais aussi un sous-sol. Pourquoi le 12 juin 2018 plutôt que le 11 juin 2018 tel que prévu ? Le 11 juin 2018, Mme Vantrin n'avait pas obtenu le permis d'occupation. Ce permis d'occupation est la permission que la ville donne à un entrepreneur pour faire des travaux. Faute de permis d'occupation, les travaux ont été remis au 12 juin 2018. L'accès au bâtiment a dû se faire par la ruelle et de ce fait, nécessitait un plus petit équipement, vu la contiguïté de l'accès par la ruelle. L'accès par le devant du terrain était impossible faute de permis d'occupation.

[132] Le 13 juin 2018 au matin, on commence à ramasser les matériaux de démolition dits contaminés par les débris de démolition. Dans ces débris, on retrouve également ceux des fondations du bâtiment existant qui ont été démolies. Une fois ce ramassage complété, afin de préparer les travaux prévus le lendemain, une tranchée a été effectuée à la profondeur des fondations tout au long de l'espace entre les 2 fondations voisines. Au-delà de ces tranchées avant et arrière, il a laissé des pentes d'excavation de 45 ° vers les fondations voisines.

[133] Les deux témoins de la *Bénéficiaire* ont confirmé ne pas avoir assisté aux travaux du 13 juin 2018. M. Di Modica a témoigné qu'il n'a pas assisté aux travaux du 12 juin 2018 non plus. De son côté, Mme Vantrin n'a été présente le 12 juin qu'un peu après l'heure du dîner. Elle n'a mentionné n'avoir constaté aucun dommage à la fondation voisine au moment de son départ, dommage qui aurait pu être causé par Dominovo ou son sous-traitant. Aucun des documents consultés ne faisait mention qu'on imputait la responsabilité du bris de fondation du 1901 à Dominovo ou à son sous-traitant. En résumé, le 13 juin 2018, Dominovo exécute une tranchée en vue des travaux d'excavation. Le 14 juin 2018, lors de la rencontre avec l'ingénieur, on constate que le fond d'excavation est trop profond. L'*Entrepreneur* a témoigné que ce niveau ne représentait pas le résultat des travaux d'excavation, mais bien celui résultant des travaux de fondations du bâtiment existant qui ont été enlevés après leur démolition. L'ingénieur Di Modica a exigé qu'une couche de remblai supplémentaire soit posée pour respecter les niveaux minimums montrés aux plans. Sans faire d'argumentation l'*Entrepreneur*, s'est prêté de bonne foi à la demande de l'ingénieur et a installé ledit remblai sans tarder.

[134] Le 14 juin 2018, le remblai était installé dans le fond d'excavation. L'ingénieur s'est dit pleinement satisfait des travaux de remblai de Dominovo. Le 18 juin 2018, l'ingénieur Di Modica informe la VDM que les travaux ont été réalisés à sa convenance. Le 15 juin 2018, même si on voulait reprocher quelque chose à Dominovo, pour l'excavation, tout ce qui pouvait être reproché à Dominovo est réglé. Tout est conforme. Ce n'est donc pas en raison des travaux de Dominovo que les travaux sont suspendus par la VDM le 15 juin 2018. Ce ne sont pas non plus les causes de la résiliation du Contrat à survenir le 22

novembre 2018. Il est donc inexact que le contrat a été résilié par Dominovo le 7 septembre 2018. Entre le 15 juin et le 7 septembre 2018, il y a eu tellement d'échanges entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire*, qu'il est permis de croire que ce n'est pas l'excavation du 13 juin 2018 qui a entraîné la résiliation du Contrat. Sur cet aspect, la position de l'*Entrepreneur* et de la *Bénéficiaire* est irréconciliable et il n'y aura pas d'entente non plus avant qu'il y ait une décision qui soit rendue dans le présent Dossier.

[135] Toujours en continuant dans la chronologie, Me Belhumeur réfère maintenant au 21 juin 2018. Il rappelle que le rôle de l'ingénieur Di Modica dans le présent Dossier en est un d'importance. C'est l'ingénieur en structure. C'est lui qui émet les plans et directives. L'*Entrepreneur* se contente de suivre les consignes de l'ingénieur. Le 21 juin 2018, M. Di Modica émet des commentaires en référence avec l'état du site. On réfère ici à la Pièce a019 du CDP de la *Bénéficiaire* (page 157 / 276). Les fondations voisines sont en mauvaise condition. Bien pires que ce qu'il avait anticipé lors des investigations antérieures (tests pits). Les fondations requièrent un monitorage constant tout au long des travaux.

[136] Au 21 juin 2018, l'ingénieur Di Modica n'est pas confortable de continuer les travaux d'excavation sans investigation supplémentaire. Lesdites fondations voisines pourraient requérir des renforcements structuraux avant de procéder avec l'excavation. L'ingénieur Di Modica a également écrit qu'il y avait des complications qui émergent du projet de Mme Vantrin. Il y a également de nouvelles demandes de la VDM qui devront faire l'objet de discussions avec Mme Vantrin. Ces faits risquent de retarder l'émission des plans de fondations. Di Modica recommande d'attendre l'émission de nouveaux plans avant de continuer quelques travaux que ce soit. L'ingénieur a des soucis importants en référence avec les immeubles voisins et du démantèlement du mur mitoyen, le mur de maçonnerie du 1889 St-Germain.

[137] Soucis tellement importants, que la VDM écrit dans son courriel le 29 juin 2018 (référence page 174 / 276 du CDP de la *Bénéficiaire*) que les travaux pour être repris sont conditionnels au démantèlement du mur mitoyen de maçonnerie. Lors de l'excavation, il fut découvert que le mur mitoyen du 1889, ne reposait sur rien, aucune fondation adéquate. Si Dominovo contrevenait à l'arrêt des travaux et envoyait du personnel dans le trou d'excavation, c'est sa propre compagnie qui serait alors responsable si un incident devait se produire.

[138] Lors du contre-interrogatoire de l'ingénieur Di Modica, ce dernier a admis qu'au 14 juin 2018, l'état des fondations voisines était pire que ce qui avait été anticipé. Ces états étaient imprévisibles lors de l'émission de la révision 3 des plans de structure et même ceux de la révision 2 qui ont servi à la préparation de la soumission et la préparation du Contrat en Pièce A-1. Il était donc légitime pour l'*Entrepreneur* d'attendre la révision des plans de construction avant de retourner sur le chantier. Il était tout aussi légitime d'attendre d'avoir une étude géotechnique avant de retourner sur le chantier.

[139] L'ingénieur Di Modica a confirmé qu'il était tout à fait légitime d'attendre ces informations avant de retourner sur le chantier. Et cela sans compter des enjeux de construction hors des limites de construction, soit chez le voisin et l'attente de leur approbation et la construction d'un mur ou plutôt d'épaississement de la base d'un mur.

[140] La condition chez les voisins était préexistante. Mme Vantrin l'a reconnu par les procédures légales entreprises contre lesdits voisins, le 8 septembre en Cour du Québec, division des petites créances. Ça a également été reconnu par Denis St-Amand qui est un

représentant de l'entrepreneur des voisins le 14 juin – Référence aux pages 166 et 167 du CDP de la *Bénéficiaire*. Ce sont les voisins du 1889 qu'il est ici en référence. Dans un courriel transmis à l'ingénieur desdits voisins du 1889, soit M. Gabriel Fortier-Roberge de la firme d'ingénierie Geniex.

[141] M. St-Amand mentionne qu'en référence avec le mur de brique du 1889, qu'il y a tout d'abord une fissure et que la brique est en « portafaud » [sic] sur le mélange de moellons et de terre et donc que l'assise de la brique est pas correcte. La fissure est causée par une malfaçon de la brique existante. Me Belhumeur montre une photo tirée de la page 167 / 276 du CDP de la *Bénéficiaire*, qui montre le bris du mur de maçonnerie. C'est exactement la même photo que celle présentée par la *Bénéficiaire*. Il est donc inexact de dire que Dominovo est responsable de ces états-là, et il est inexact de dire que c'était prévisible au moment de la signature du Contrat.

[142] Après le 21 juin 2018, c'est légitime pour l'*Entrepreneur* de dire qu'il va y avoir des changements dans le projet. Le Contrat prévoit que s'il y a des changements à faire, l'*Entrepreneur* doit être avisé 2 semaines d'avance, il faut qu'on aille une convention écrite. C'est légitime que Dominovo envoie les annexes et les demandes de modification de contrat. Il a le droit de le faire. C'est ce qui est prévu au Contrat. A-t-il mentionné qu'il ne retournerait jamais sur le site si les des demandes de modification n'étaient pas signées ? C'est inexact.

[143] Le 31 août 2018, tel que référé à la Pièce A054 du CDP de la *Bénéficiaire*, soit à la page 133, un courriel de l'*Entrepreneur* à la *Bénéficiaire* et à l'ingénieur de cette dernière fait état de son intention de redébuter les travaux et des conditions nécessaires à cette intention de redébuter les travaux, si possible avant le 10 septembre 2018.

[144] Il n'est pas contredit par la *Bénéficiaire* que le démantèlement du mur de maçonnerie du voisin ne faisait pas partie du Contrat initial. Ces travaux représentaient un contrat à part. Dominovo n'avait pas à tenir compte de ce démantèlement. Mais ces travaux devaient cependant être faits avant la reprise des travaux de Dominovo.

[145] À compter du 21 juin 2018, Dominovo attend des plans de structure, des tests de sol, et une confirmation que le chantier de la *Bénéficiaire* est sécuritaire. Si le simple fait d'émettre de nouveaux plans pour construction par l'ingénieur était une condition suffisante, la VDM n'aurait pas requis le fournir une telle attestation. Il y aurait eu des confirmations en ce sens qui auraient été transmises à l'*Entrepreneur*. Le fait que de tenir pour acquis qu'une émission de plans équivalait à une émission de confirmation de chantier sécuritaire était erroné. Ça n'a jamais été fait ou démontré.

[146] Le 10 août 2018, l'ingénieur de Delfort émet une série de plans de structure révisés. Il y a une portion importante de ces plans-là, telle que présentée à la Pièce d-8, qui montre une augmentation importante des séquences d'excavation. Si initialement il y avait 3 séquences d'excavation, sur ladite révision du 10 août 2018 on se retrouve avec 10 séquences et même 11 séquences d'excavation et de coulées de béton. Notons qu'avec les délais de cure suivant une coulée d'une section de fondation, il fallait compter 3 jours entre chaque coulée de béton. On est alors passé d'une journée de coulée plus 3 jours d'attente / de cure X 3 séquences, à 11 séquences X 3 jours. Ça augmente les délais, ça augmente les coûts, ça augmente les quantités de béton à couler, ça augmente tout. C'est ça la conséquence des

nouveaux plans émis le 10 août 2018 par Delfort. Il est légitime pour l'*Entrepreneur* de poser des questions vu les circonstances.

[147] Le 4 septembre 2018, venant d'on ne sait trop où, Julien Charbonneau, architecte se présente comme nouveau responsable du chantier, surveillant de chantier mandaté par Mme Vantrin. À la page 137 / 276 du CDP de la *Bénéficiaire* on présente un courriel transmis de Julien Charbonneau à l'*Entrepreneur* enjoignant ce dernier à signer une nouvelle entente de type CCDC 2. Ce CCDC 2 doit s'appliquer à tout ce qui n'est pas complété dans le Contrat / A-1. Il est mentionné que l'architecte énonce que d'ici un certain délai, il veut tout ce qui est mentionné dans son courriel. Tout ce qui est mentionné à ce courriel de M. Charbonneau constitue une modification au Contrat avec Mme Vantrin. Dominovo n'avait pas à accepter ça.

[148] C'est dans cet esprit-là que le 7 septembre 2018, Me Cléroux (représentant à l'époque l'*Entrepreneur*) répond à M. Charbonneau, tel qu'il est mentionné à la page 164 / 276 du CDP de la *Bénéficiaire*, à l'effet que l'*Entrepreneur* n'entend pas procéder à de tels travaux additionnels sur une simple demande par courriel. Il faut qu'il y ait négociation et entente sur lesdits travaux supplémentaires avant que ceux-ci ne soient débutés. Me Cléroux répond que les tests de sols et l'attestation de sécurité sont requis avant le retour de l'*Entrepreneur* au chantier. Il n'y a eu aucun retour de la part de la *Bénéficiaire* après cet échange du 7 septembre 2018. La *Bénéficiaire* ne reconnaît pas cette situation et nie cette séquence des événements.

[149] Le 3 octobre 2018 la *Bénéficiaire* est de nouveau notifiée de l'intention de l'*Entrepreneur* de retourner au chantier tel qu'il est mentionné à la Pièce d-11. Le 26 octobre 2018, à la Pièce A-9 de l'*Administrateur,* soit à la page 66, Me Belhumeur écrit lui-même à Me Tétreault, ancien avocat de Mme Vantrin, où il est mentionné à la *Bénéficiaire* que l'*Entrepreneur* est toujours prêt à retourner sur le chantier. Il appert que Me Tétreault ne transmet même pas la lettre à sa cliente. Du côté de l'*Entrepreneur*, il est mentionné qu'il avait toujours manifesté son intention de retourner à la continuation des travaux contractuels. Dominovo s'est dit surpris le 22 novembre 2018 de recevoir le formulaire de dénonciation à la GCR. Même si Dominovo a toujours voulu retourner sur le chantier, il manquait toujours des choses.

[150] En référence au courriel de la *Bénéficiaire* en date du 14 août 2018, soit à la Pièce d-2, page 51 et 52, on peut y lire un courriel transmis par Mme Vantrin à la voisine, Mme Unterner. Il y est fait mention qu'elle doit se garder un « *buffer* » de 2 semaines entre le démantèlement du mur de maçonnerie et la reprise des travaux au cas où un autre problème serait découvert. L'*Entrepreneur* fera la réservation des sous-traitants quand le mur sera démoli et quand le conduit sera scié. L'*Entrepreneur* ne peut pas prendre le risque de réserver une date et que cette date soit à nouveau annulée. Certains sous-traitants demandent 2 semaines de préavis. Si tout vas bien, les travaux pourront reprendre 2 semaines après la démolition du mur. L'urgence alléguée de redébuter les travaux et que ce retour au chantier pouvait se faire n'importe quand est inexact. Avec ce qui vient d'être allégué, du contenu de la Pièce d-14, de l'obligation de défaire le mur, ce n'est qu'après tout cela accompli que Dominovo pouvait retenir et remobiliser ses sous-traitants. La Pièce d-13 est la déclaration assermentée de Preco-MSE à l'effet que son entreprise avait été approchée par Dominovo pour des travaux de fondations au 1897 St-Germain.

[151] Pour être en mesure de soumissionner les travaux dudit bâtiment, Preco-MSE demandait notamment des plans structuraux dans un rapport de sols ou analyse géotechnique. Comme

il n'a pas obtenu les documents demandés, Preco-MSE n'a tout simplement pas soumissionné pour Dominovo. Jamais l'inspection de Géostar du 20 septembre 2018 n'a été transmise à Dominovo. Jamais les dernières révisions de plans de structure n'ont été transmises à Dominovo. Le 24 septembre 2018, Mme Vantrin avait déjà avisé la VDM qu'elle suspendait les travaux pour la période hivernale.

[152] Considérant tout ce qui précède, on ne peut pas imputer tous les retards à Dominovo. On ne peut pas non plus lui imputer les gestes s'étant produits le 14 juin 2018 pour ensuite venir justifier une résiliation si tardivement à l'automne.

[153] Le Contrat était clair. S'il y avait des changements, il fallait tout d'abord un préavis de 2 semaines. Il fallait ensuite qu'il y ait une entente monétaire entre les parties. Ça n'a jamais eu lieu. La *Bénéficiaire* lui demandait des modifications fréquemment, mais elle refusait de signer quelques entente ou avenant que ce soit.

[154] En résumé, Dominovo n'a pas manqué à ses obligations contractuelles. Pour ce qui est des obligations légales de l'*Entrepreneur*, on réfère aux articles 2099 et 2100 du C.c.Q. qui sont les sources les plus importantes. Dans le Cahier des autorités, à l'onglet n° 3 dans cet Article 2099, il est fait mention que l'*Entrepreneur* a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et de ses travaux. Pour 2100, il est fait mention que l'entrepreneur et le prestataire de service sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence.

[155] Les travaux doivent être exécutés selon les usages et les règles de l'art. On réfère aux règles de l'art à l'onglet 2 des autorités, notamment aux articles 3.15.2 et 3.15.3.1 du code de sécurité pour les travaux de construction. En 3.15.2, on y réfère aux dangers liés à l'excavation et à l'obligation d'assurer la stabilité des bâtiments voisins et de la sécurité des travailleurs.

[156] À l'article 3.15.3.1, il est question d'étançonnement d'une excavation. Plus spécifiquement, on y mentionne qu'aucun étançonnement n'est exigé lorsqu'un ingénieur atteste qu'il n'est pas nécessaire d'étançonner compte tenu de la pente de la nature du sol et de sa stabilité.

[157] Ce sont les obligations légales de l'*Entrepreneur*. Les règles de l'art sont également reconnues par l'auteur Vincent Karim tel que présenté à l'onglet 10 des autorités, page 194, paragraphe 412, paragraphe qui réfère aux obligations de sécurité. On y mentionne que l'entrepreneur doit agir avec la prudence nécessaire pour que le milieu de travail soit sécuritaire. Le défaut de le faire, engage la responsabilité de l'entrepreneur.

[158] Donc peut-on conclure que Dominovo a respecté ses obligations légales envers la *Bénéficiaire* ? La réponse est définitivement oui.

[159] Dans ce contexte-là, le Tribunal doit rejeter la demande de la *Bénéficiaire* en référence avec le respect des obligations de l'*Entrepreneur*.

[160] La pièce d-15 est importante. Cette pièce résume le témoignage de l'*Entrepreneur*. On y illustre des dépenses de $ 64 734.57 incluant les taxes, les profits et l'administration qui constituent les majorations d'usage. Le temps engagé personnellement par M. Zaharopoulos y est également détaillé. Il est à noter qu'il n'y a pas eu d'objection sur cette

preuve durant le processus de l'arbitrage. M. Gaignard est venu expliquer les détails de la Pièce d-12 qui représente un état d'avancement des travaux des travaux de démolition et d'excavation. Il a mentionné avoir été payé en totalité par l'*Entrepreneur* pour ses factures présentées en d-12, soit pour un montant avoisinant les $ 26,000.00.

[161] L'*Entrepreneur* confirme également avoir payé les factures de Labre et associés ainsi que celle de Barette Structural qui sont mentionnées sur la Pièce d-15. Ces factures-là non plus n'ont pas été contestées. Si on devait rendre une Décision défavorable à l'*Entrepreneur*, le Tribunal d'arbitrage devrait tenir compte des chiffres mentionnés en d-15 afin d'éviter un enrichissement injustifié de la *Bénéficiaire* dans le Dossier. La Pièce d-14 est également très importante dans le présent dossier.

[162] Les faits reprochés à l'*Entrepreneur*, sont exactement les mêmes que ceux que Mme Vantrin reproche à sa voisine et qui sont la base d'une poursuite judiciaire aux *Petites Créances*. Il y est allégué des retards, des délais et des délais affectant son projet de construction. On ne peut reprocher les mêmes arguments à Dominovo et à la voisine en même temps. Le témoignage et la position de la *Bénéficiaire* doivent être affectés et sa position défendue ainsi perdre en crédibilité.

[163] Dans le CDP de la *Bénéficiaire* à la page 163, on retrouve une Pièce présentée sous A059C qui est très importante. L'ingénieur Di Modica mentionne à Mme Vantrin le 25 septembre 2018, après l'émission du rapport géotechnique du 20 septembre 2018, qu'« *après avoir lu le rapport géotechnique, je suis en mesure de réviser la structure pour le mieux. Cela permettra d'économiser des coûts. Je vous enverrai des plans complets très prochainement*. »

[164] Les plans ont été modifiés après la réception de l'étude géotechnique – on réfère ici notamment à B-12 qui comporte un nouvelle émission de plans en date du 4 octobre 2018. Il n'y a pas eu de compte-rendu préliminaire, Mme Vantrin n'a pas assisté à ça. Il n'y en a pas eu de révision de plans transmise à l'*Entrepreneur* le 7 septembre 2018. Cette information n'a jamais été communiquée à l'*Entrepreneur*.

[165] Il semble clair que la *Bénéficiaire* ne voulait plus faire affaire avec Dominovo. Ce n'est pas en raison de son travail que le Contrat a été résilié. Ce n'est pas en raison des exigences alléguées de l'*Entrepreneur* non plus. Ce n'est pas non plus en raison des obligations de l'*Entrepreneur* que le Contrat a été résilié. C'est bien la volonté unilatérale de Mme Vantrin s'il y a eu résiliation du Contrat. Elle est donc responsable de ce que ça a pu entraîner. Le règlement est clair. S'il n'y a pas de bonne raison de résilier le Contrat, la demande de la *Bénéficiaire* doit alors être rejetée et ainsi maintenir la décision de l'*Administrateur*.

**<u>Plaidoirie du représentant de l'*Administrateur*</u>**

[166] Dans les faits saillants que j'ai retenus de la plaidoirie du procureur de l'*Administrateur*, il y a entre autres ce qui suit : en référence avec la demande de remboursement pour frais de relogement : ce n'est pas prévu à l'Article 9, 3$^{e}$ paragraphe du Règlement. Aucune des dispositions dudit Article 9 ne prévoit un tel remboursement. On demande au Tribunal de ne pas accorder les demandes de remboursement de frais de relogement. On rappelle que la *Bénéficiaire*, comme elle est en demande, a le fardeau de la preuve. Dans le présent Dossier, comme Mme Vantrin conteste la Décision de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur* elle a du même coup, le fardeau de cette preuve. Il n'y a pas eu de preuve

prépondérante qui ait été présentée. On a pas prouvé qu'il y ait eu une faute de la part de l'*Entrepreneur* concernant l'excavation qui aurait mené à l'échec du projet et ensuite à la résiliation du Contrat.

[167] De l'avis de Me Provençal, il est plutôt question dans ce Dossier d'une problématique avec les fondations des voisins. Me Provençal explique que l'*Entrepreneur* n'était pas responsable de la situation des murs des fondations voisines. Dans tous les cas, il apparaît clair que l'*Entrepreneur* était disponible pour reprendre les travaux après la suspension des travaux par la VDM. Il incombait à la *Bénéficiaire* de fournir les avis professionnels et les documents nécessaires à la réouverture du chantier. La Pièce A-1 du CDP de l'*Administrateur* tient une importance significative dans le présent arbitrage où la relation contractuelle entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire* est énoncée. Le débat est assez simple dans le présent Dossier.

[168] Les responsabilités respectives de chacun y sont décrites. Il apparaît clair que l'arrêt du chantier reposait plutôt sur la responsabilité de la *Bénéficiaire*. On ne peut rien reprocher à l'*Entrepreneur* dans le présent cas où on demande le remboursement de l'acompte qui a été versé par la *Bénéficiaire*. Sur cette base la demande devrait être rejetée. L'*Entrepreneur* a rempli ses obligations.

[169] On mentionne de plus à l'Article 9, qu'on doit empêcher un enrichissement injustifié. On mentionne que l'*Entrepreneur* a eu énormément de coûts dans le présent Dossier. Ça serait donc un enrichissement injustifié de rembourser la *Bénéficiaire* alors que des travaux ont été exécutés. Il a été démontré aux Pièces A-10 et d-15 que des frais ont été engagés. Ces frais devraient être payés à l'*Entrepreneur*.

## DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE

[170] La *Bénéficiaire* demande à être remboursé pour les frais de la présence de l'Expert Gou à l'arbitrage (Engagement EB-03) au montant total de $ 6 325.00 + tx (ledit montant étant réparti sur 2 factures, soit l'une pour la préparation de l'Expertise et une deuxième, pour les frais de préparation et de présence à l'arbitrage). Il est allégué qu'il a aidé pour l'ensemble du processus.

[171] Le procureur de l'*Entrepreneur* n'a aucun commentaire quant à cette demande de remboursement des frais d'expertise de la *Bénéficiaire*. Le procureur de l'*Administrateur* mentionne que l'expertise présentée n'était pas pertinente. Le débat entendu était uniquement basé sur la relation contractuelle entre les parties. Donc l'expertise n'était pas utile au débat.

## DEMANDE DE DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE

[172] La *Bénéficiaire* précise que lesdits frais devraient être à la charge de l'*Administrateur*. Comme l'*Entrepreneur* n'est pas tributaire d'aucun pourcentage de ces frais, le procureur de celui-ci n'a aucun commentaire pour le départage des frais d'arbitrage.

[173] Selon le procureur de l'*Administrateur* étant donné le peu de chance de succès de la demande par la *Bénéficiaire*, on demande au Tribunal d'arbitrage d'imputer les frais de l'arbitrage à la *Bénéficiaire*, tant sur la base de l'Article 134 que sur la base de l'Article 116 qui réfère à l'équité.

## QUESTIONS EN LITIGE & ANALYSE

## Point n° 1 : DEMANDE DE REMBOURSEMENT D'ACOMPTE ET FRAIS D'ENTREPOSAGE ;

[174] Dans ce dossier où il n'y a pas eu de construction d'une résidence et où les seules revendications (réclamations) ne concernent que le remboursement de l'acompte versé à l'*Entrepreneur* pour le début des travaux (ce qui représente l'essentiel du montant réclamé, mis à part les frais d'entreposage qui totalisent que moins de $ 500), vérifions dans un premier temps que le remboursement d'acompte est bien prévu au Règlement du Plan de garantie. De fait, si on regarde le libellé de l'Article 9.1 a) on peut constater qu'effectivement, le remboursement des acomptes versés à l'*Entrepreneur*, pour les cas où ledit *Entrepreneur* a manqué à ses obligations (légales ou contractuelles), doit couvrir :

> **9.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:
>
> 1° dans le cas d'un contrat de vente:
>
> *a)* soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
>
> *b)* soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

Extrait du Règlement du Plan de garantie, Article 9, 1° Dans le cas d'un contrat de vente, paragraphe a)., B-1.1.r.8, p 6/47
Surlignements ajoutés par l'*Arbitre*

[175] Le même article couvre également l'autre aspect de la réclamation de la *Bénéficiaire*, soit le remboursement de frais d'entreposage, le tout tel qu'énoncé au paragraphe 3° a) qui se lit comme suit :

> 3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:
>
> *a)* le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

Extrait du Règlement du Plan de garantie, Article 9, 3° a)., B-1.1.r.8, p 6/47
Surlignements ajoutés par l'*Arbitre*

[176] Donc dans les deux références qui viennent d'être énoncées, la recevabilité ou non d'une réclamation d'un *Bénéficiaire*, se détermine autour de la présence (ou non) d'un manquement aux obligations d'un entrepreneur. Là se limite donc le ou les critères de recevabilité d'une demande de remboursement d'un acompte versé à un entrepreneur. Tel qu'énoncé au libellé du Règlement, ce manquement peut être légal OU même contractuel.

[177] Donc, il est inévitable pour ce Dossier, que le Tribunal d'arbitrage se penche sur l'existence ou non d'un manquement de la part de l'*Entrepreneur* pouvant ainsi donner naissance à la possibilité d'un remboursement comme prévu à l'Article 9. 1° a). Voici donc en considération de ce qui précède, l'énoncé de la question principale de l'analyse qui devra être réalisée pour la demande de la *Bénéficiaire* Vantrin.

[178] **La question principale** : ***est-ce l'Entrepreneur a commis un manquement à ses obligations (légales ou contractuelles) dans l'accomplissement des travaux de démolition jusqu'à la résiliation (ou son refus de continuer) du contrat signé avec Mme Vantrin. ?***

[179] Subséquemment, en fonction de la réponse obtenue à la question principale, 2 questions secondaires devront être également analysées pour faire le portrait global de la situation. On s'entend cependant pour dire que dans l'éventualité où le Tribunal d'arbitrage en viendrait à la conclusion que l'*Entrepreneur* n'a pas commis de manquement à ses obligations (légales ou contractuelles), la Décision prise par la conciliatrice de la GCR serait alors maintenue et cette prise de position viendrait alors clore le Dossier déposé en demande par la *Bénéficiaire* Mme Vantrin.

[180] On se rappellera que la conciliatrice de la GCR a rejeté la demande de la *Bénéficiaire*, justement parce qu'elle a conclu que l'*Entrepreneur* n'avait pas commis de manquement à ses obligations dans ce Dossier. Donc pour pouvoir invalider ladite Décision de l'*Administrateur*, une démonstration prépondérante d'un quelque manquement devra être prouvé pour ainsi potentiellement pouvoir donner raison à la *Bénéficiaire* et ainsi recevoir sa demande.

[181] Mais dans l'éventualité où je viendrais reconnaître un bien-fondé, total, ou même partielle de la demande de la *Bénéficiaire*, voici les 2 questions secondaires qu'il me faudrait alors analyser.

[182] **La question subsidiaire n° 1** : Comme la demande de la *Bénéficiaire* couvre 2 types de réclamations, soit le remboursement de l'acompte et le remboursement des frais d'entreposage, ***est-ce que ces coûts d'entreposage sont remboursables en fonction du libellé de l'Article 9. 3° a) ?***

[183] **La question subsidiaire n° 2** : Dans le cas pour lequel j'en viendrais à reconnaître le bien-fondé de la demande de la *Bénéficiaire* (et ainsi invalider la Décision de la GCR), ***étant donné qu'il y a eu certains frais déjà engagés / déboursés par l'Entrepreneur, quel est le montant qui doit être remboursé à la Bénéficiaire ?***

**ANALYSE PRINCIPALE - Point n° 1 – Demande de remboursement d'acompte et des frais d'entreposage :**

[184] On a entendu le témoignage de la *Bénéficiaire* et de ses 2 témoins venir nous présenter essentiellement une chronologie assez détaillée des faits entourant les préparatifs et le début des travaux en vue de la construction de la future résidence de la *Bénéficiaire* sur la rue St-Germain à Montréal. Forts de très nombreux détails, la *Bénéficiaire* a su mettre en perspective la situation particulière de ses 2 futurs voisins en référence avec leur résidences respectives sises au 1889 St-Germain d'une part et au 1901 St-Germain d'autre part.

[185] On a bien compris les enjeux de sécurité en référence avec un mur de maçonnerie mal supporté du côté du mur de l'un de ses voisins. On a bien compris également les enjeux de planifier un sous-sol complet pour la résidence de la *Bénéficiaire*, prévision qui impliquait du même coup, la construction de fondations de la nouvelle résidence plus profondes que celles des voisins immédiats localisés au 1889 et 1901 St-Germain.

[186] On a bien compris également que pour pouvoir bénéficier d'un sous-sol pleine hauteur pour Mme Vantrin, cela impliquait de fait des travaux de sous-œuvre, c'est-à-dire d'effectuer certain travaux de fondation sous le niveau des semelles de fondation des 2 voisins de la *Bénéficiaire*.

[187] Même si dans ces énoncés il peut y avoir certaines particularités qui peuvent être considérées comme un peu moins usuelles, n'en demeure pas moins que lesdits faits sont considérés comme les critères spécifiques du projet à construire.

[188] Comme énoncé lors de la détermination de notre question principale, ce que je dois évaluer dans le présent Dossier, consiste en premier lieu à savoir s'il y a eu un manquement quelconque qui peut être imputé à l'*Entrepreneur* pendant la période d'exécution complète de son implication au projet, implication somme toute limitée.

[189] Bien que j'ai pu apprécier le niveau de détail des diverses méthodes de construction du projet qui ont ainsi été exposées, bien que je reconnais également le souci de la précision de la chronologie des événements qui ont été exposés par Mme Vantrin et ses 2 témoins, même si on explique l'évolution détaillée des plans de construction, est-ce que dans cet exposé de sa preuve, la *Bénéficiaire* a su faire ressortir certains faits qui peuvent être reprochés à l'*Entrepreneur* et qui peuvent être considérés comme des manquements ? Peu importe que ces changements soient de nature légale ou même contractuelle, qui je le rappelle, est le seul critère qui pourrait me permettre d'invalider la Décision de la conciliatrice Delage dans ce Dossier, il faut déterminer s'il y a eu un manquement au sens de l'Article n° 9, 1° a) du Règlement ou non.

[190] Dans un premier temps, je note que la preuve présentée par la *Bénéficiaire* Vantrin ne s'oriente pas du tout vers la démonstration directe d'un manquement de l'*Entrepreneur*. La *Bénéficiaire* s'attarde à démontrer les aspects techniques du comportement de l'*Entrepreneur* en lieu et place de démontrer quelque manquement que ce soit. Cependant, Il y a une série d'événements rapportés par la *Bénéficiaire* qui ont été présentés qui me permettent de faire certains énoncés en référence à un potentiel manquement de l'*Entrepreneur*.

[191] Je suggère dans un premier temps de présenter de façon exhaustive ces éléments référés par Mme Vantrin et d'analyser si de tels événements / situations peuvent représenter ou non un quelconque manquement. Voici donc l'énumération des faits reprochés à l'*Entrepreneur*, ici présentés sans ordre précis ou gradation d'importance quelconque :

- Dominovo a débuté l'excavation avant d'avoir consulté / sans la présence sur place de l'ingénieur de Delfort tel que demandé lors de la réunion du 31 mai 2018 à 14 :00 qui s'est tenue sur le site en présence de l'*Entrepreneur* de 2 inspectrices de la VDM et un chargé de subvention. Ladite réunion était requise par la ville pour expliquer les exigences d'un projet subventionné par la VDM. (Référence tableau de chronologie des événements à la Pièce B-1, page 18 / 276).
- Le 28 mai 2018, une copie des plans de révision 4 est transmise par courriel à l'*Entrepreneur*. Aucun commentaire ou demande d'avenant n'a été déposé par l'*Entrepreneur* à la suite de l'émission de cette nouvelle série de plans qui lui a été transmise.
- À la suite des travaux d'excavation, il a été constaté qu'un mur de fondation du voisin de la future résidence de Mme Vantrin avait été endommagé. Mme Vantrin allègue que ce serait lors des travaux d'excavation réalisés par Dominovo que le bris des fondation se serait produit, le procureur de l'*Entrepreneur* rétorque que ledit bris n'a pas été mis en preuve et qu'il n'y a aucun témoin de la survenance dudit bris.

- Il y a la présence d'un massif de béton (on réfère dans la présentation de la preuve à une conduite de béton) qui a été retrouvé dans le secteur de la fondation de la future résidence de la *Bénéficiaire* qui n'était pas indiqué sur les plans des professionnels du projet. Mme Vantrin allègue que lesdits travaux faisaient partie des travaux contractuels de démolition. De son côté l'*Entrepreneur* exige des directives précises pour l'enlèvement dudit massif contenant des câbles électriques. Selon elle, Dominovo n'était pas justifié de retarder les travaux en regard avec cette conduite qui s'est finalement avérée être un débris de construction laissé en place par un entrepreneur tiers. Ledit massif n'était finalement raccordé à aucun bâtiment, il n'y avait aucun fil « vivant ».
- On reproche que l'*Entrepreneur* a « *sur-excavé* » le trou des fondations, creusant même au-delà des semelles de fondation des 2 voisins de la future résidence de Mme Vantrin. L'inspectrice de la VDM exige un rapport sur cet événement. Cette sur excavation est survenue le 13 juin 2018, a été corrigée rapidement (le ou vers le 15 juin 2018) et le constat des corrections lui a été signifié le 21 juin 2018. Les travaux correctifs ont été réalisés à la satisfaction de l'ingénieur de Delfort.
- À la suite des travaux de démolition et d'excavation qui ont été exécutés le 13 juin 2018, des problématiques de support de brique du bâtiment voisin ont été découvertes. La recherche d'une solution viable et réalisable a été longue et a contribué à la période de suspension de la VDM pour des raisons évidentes de sécurité.
- En raison de critères de sécurité, l'inspectrice de la Ville de Montréal a suspendu / arrêté les travaux du projet à partir du 15 juin 2018. Mme Vantrin en impute la responsabilité à l'*Entrepreneur*.
- L'*Entrepreneur* a utilisé le refus de la *Bénéficiaire* de signer une nouvelle entente pour légitimer son refus de reprendre les travaux alors que le cadre contractuel déjà signé prévoyait déjà la possibilité d'ajouter des travaux supplémentaires sans frapper de nullité l'Entente entre les parties.
- Après une suspension de plus de 3 mois du chantier, l'*Entrepreneur* s'est retiré du projet et a gardé l'intégralité du dépôt donné par la *Bénéficiaire*, et ce, bien que le Règlement mentionne clairement que ce dépôt est remboursable.

[192] Bien que manifestement la *Bénéficiaire* n'ait pas mis l'emphase sur la démonstration de l'erreur potentielle de la Décision de la conciliatrice de la GCR **et que cette démonstration devait invariablement démontrer quelque manquement de la part de l'*Entrepreneur***, je suggère que nous analysions chacun des points ci-dessus énumérés et qu'on valide si chacun de ces énoncés peut constituer des éléments probants à savoir s'ils peuvent être traduits en un manquement légal ou un manquement contractuel. Débutons donc cette analyse proposée, analyse réalisée uniquement en fonction de la détermination de manquement(s) potentiel(s).

- Relativement à la sur-excavation des fondations : Bien que cette sur excavation pouvait représenter un danger de « glissement » des fondations des voisins, et que ladite sur excavation a été l'un des critères menant à l'émission de la suspension des travaux exigés par l'inspectrice de la VDM, je ne considère pas que cet événement constitue en lui-même un manquement de l'*Entrepreneur*. C'est au plus une déficience qui a rapidement été corrigée et n'a donc pas porté à conséquence dans l'historique de la problématique du Contrat. – AUCUN MANQUEMENT.

- Relativement au début des travaux d'excavation sans la présence de l'ingénieur : à l'arrivée de la *Bénéficiaire* et de l'ingénieur Di Modica le matin du 14 juin 2018, il fut constaté que les travaux d'excavation avaient débuté sans la présence de l'ingénieur Di Modica. La VDM avait pourtant clairement émis la consigne de la présence en tout temps de l'ingénieur pour l'exécution des travaux d'excavation. Bien qu'il s'agisse clairement d'une entorse aux consignes données lors de la rencontre au chantier le 31 mai 2018 en présence des inspecteurs de la VDM, ce seul fait ne peut à lui seul, à mon avis, être considéré comme un manquement de la part de l'*Entrepreneur*. Même la VDM n'a pas pris action sur ce non-respect des consignes (qui ne faisaient pas partie des exigences contractuelles initiales de toute façon). Dans un autre type de contrat, ce non-respect des consignes se serait assurément attiré par une « non-conformité ». Mais cette problématique ne constitue pas un manquement à proprement dit à mon avis. – AUCUN MANQUEMENT pour ce Point.

- Relativement à l'absence de commentaires de l'*Entrepreneur* à la suite de la transmission par Mme Vantrin de la Révision 4 des plans le 28 mai 2018 : On a entendu les parties faire état d'un différend commercial ayant mené au refus par Dominovo d'entreprendre la reprise de l'exécution des travaux. Le différend commercial en lui-même n'est pas répréhensible. Donc le fait que la *Bénéficiaire* n'ait pas reçu de commentaire ou même de demande d'avenant à la suite de la transmission de la révision 4 des plans le 28 mai 2018 ne peut être considéré comme un manquement. Si l'*Entrepreneur* reconnaît avoir reçu le courriel de Mme Vantrin le 28 mai 2018, il aura fallu une dizaine de jours pour laisser savoir que l'information transmise était « illisible ». Ce ne sera que le 7 juin 2018 qu'il a reçu une version imprimée des plans de cette révision 7. Les conséquences de ce différend commercial, quant à elles, seront traitées dans un autre point d'analyse. – AUCUN MANQUEMENT pour ce Point.

- Relativement au bris potentiel des fondations du bâtiment voisin qui a été constaté en début de journée le 14 juin 2018. On notera qu'il n'a jamais été démontré ni prouvé que le bris des fondations avait été causé par le sous-traitant en excavation / démolition à la solde de Dominovo. Le bris qui n'a été constaté que le lendemain des travaux de démolition et d'enlèvement des fondations existantes n'a pas été exécuté devant témoin. Il n'y a eu aucune admission de la part de Dominovo non plus quant à quelque responsabilité que ce soit relativement à ce bris. Bien que pour causer ce type de bris il faut qu'il y a eu un impact avec un équipement d'une certaine masse circulant à une certaine vitesse (comme par exemple le godet d'une pelle hydraulique ou d'une rétro-excavatrice), force est d'admettre qu'effectivement aucune preuve quant à la source de cet impact n'a pu être démontrée durant l'audition. Mais encore une fois, malgré le bris constaté des fondations du voisin, ce seul fait, même si l'*Entrepreneur* devait en être responsable (et je le répète, aucune preuve en ce sens n'a été démontrée), ceci ne peut être perçu comme un manquement de la part de l'*Entrepreneur* Dominovo. – AUCUN MANQUEMENT pour ce Point. Une déficience certes, mais pas un manquement.

- Relativement à la découverte d'une conduite (massif) de béton « brisée » dans le secteur de l'excavation et qui n'était pas prévue à l'étendue contractuelle. On a entendu la *Bénéficiaire* mentionner que ces travaux mentionnés ou non aux plans, doivent être considérés comme faisant partie intégrante de la portion démolition du projet, donc de l'avis de la *Bénéficiaire*, que la démolition de cette conduite était

invariablement contractuelle et ne représentait pas un changement demandant l'émission d'un Avenant. Je suis en total désaccord avec cette position de la *Bénéficiaire*. Cette conduite ne pouvait être décelée par un service d'info-excavation étant donné que ladite conduite de béton n'était pas raccordée à une source de pouvoir. La découverte de ladite conduite, constitue à mon avis, une condition de site non prévisible et pour laquelle l'*Entrepreneur* ne pouvait avoir prévu les travaux ou même les sommes nécessaires pour l'enlèvement et le sciage de ladite conduite. Donc pour les travaux eux-mêmes, je considère ceux-ci comme une situation pouvant donner suite à l'émission d'un avenant, les travaux représentant définitivement un changement à mon avis. Pour cette portion, je ne vois là aucun manquement de la part de l'*Entrepreneur*. Cependant, comme il en sera fait mention dans l'analyse d'un autre point, les exigences et le traitement exigé de la part de l'*Entrepreneur* qui a notamment exigé des directives écrites de la part de Delfort pour une conduite qu'on savait qui n'était pas raccordée (après investigation) à une source de pouvoir, ce comportement devra alors être considéré et analysé dans un prochain point.

- Relativement à la découverte du mur de maçonnerie non supporté du côté d'un voisin. Je suis d'avis encore une fois que cette découverte de la problématique du mur de maçonnerie non supporté est un événement totalement non prévisible, qui n'avait pas été identifié sur l'étendue contractuelle de Dominovo. Cette découverte doit être considérée comme un changement pouvant mener à l'émission d'un avenant pour ainsi couvrir l'ensemble des frais supplémentaires ainsi occasionnés. Il a été décidé par la *Bénéficiaire*, que finalement ce ne serait pas Dominovo qui exécuterait les travaux correctifs de cette situation. Ça me convient parfaitement dans mon analyse de la situation. Ces travaux supplémentaires et leurs négociations n'entraînent pas non plus de motifs de résiliation du contrat. Ça ne représente pas non plus un motif valable pour considérer cet événement comme pouvant être un manquement de la part de l'*Entrepreneur*. Mais comme mentionné dans les paragraphes précédents, le comportement de l'*Entrepreneur* à la suite de la découverte de cette problématique du mur de maçonnerie demande à ce que j'en fasse un point particulier qui sera traité un peu plus loin dans mon analyse.

- Relativement à l'avis de suspension ordonné par la Ville de Montréal le 15 juin 2018. Certains des points justifiant cet arrêt exigé de la VDM relèvent ou sont attribuables à Dominovo, d'autres non. Par exemple la sur excavation ayant pu causer une potentielle perte de stabilité des bâtiments voisins est assurément attribuable aux travaux de l'*Entrepreneur*. Même constat également (du moins potentiellement) pour le bris de fondation constaté par suite des travaux d'excavation réalisés le 13 juin 2018. D'autres faits, cependant, ne peuvent être imputables à l'*Entrepreneur* et n'ont pas contribué ni à l'émission de l'arrêt de travail exigé par la VDM, ni à la prolongation de cet arrêt de travail. Prenons comme exemple la situation du mur de maçonnerie sans support adéquat qui représentait définitivement une source de danger. C'est d'ailleurs entre autres en raison de cette situation l'avis d'arrêt des travaux exigé par la ville s'est prolongé. Je suis donc d'avis qu'on ne peut tenir rigueur à Dominovo de la survenance de cet arrêt des travaux exigé par la VDM. Encore une fois je ne considère alors – AUCUN MANQUEMENT imputable à l'*Entrepreneur* pour ce Point. Uniquement pour le délai de l'avis de suspension de la VDM, je suis d'avis que Dominovo n'a pas joué un rôle quant à sa prolongation.

- Relativement au comportement de l'*Entrepreneur* suite à cette série d'événements dont on vient de faire était : À mon avis, non seulement l'*Entrepreneur* a contribué

> à faire prolonger la suspension des travaux (notamment en exigeant certaines directives sur les plans de Dominovo, en faisant modifier certains détails structuraux qui se sont retrouvés sur la révision n° 7 uniquement en date du 10 août 2018 [comme changement des séquences des fondations en sous-œuvre, ou « amincissement » de certains murs de fondation demandés pour économiser certains coûts de réalisation, etc.]), mais en plus je suis d'avis que l'*Entrepreneur* a fortement insisté auprès de la *Bénéficiaire* de tenter de faire résilier le contrat initial et de conclure une toute nouvelle entente qui serait dès lors plus avantageuse pour lui. Il a exigé de parapher cette nouvelle entente comme condition à la reprise des travaux à partir d'août 2018. C'est à la suite de ce refus de conclure à une nouvelle entente que la *Bénéficiaire* s'est finalement résignée à résilier le contrat initial, étant dans une impasse contractuelle. Pourtant, l'ensemble des situations nouvelles et non prévisibles auxquelles l'*Entrepreneur* a dû faire face pendant l'exécution de son contrat, pouvaient se régler par l'émission de changements ou d'avenant, et ce, sans pour cela frapper de nullité le contrat initial. Cette pression imposée à la *Bénéficiaire* ainsi que son refus de reprendre l'exécution des travaux, et ce, bien que l'ensemble des exigences de la VDM ait été rencontré, ces agissements constituent de façon très probante à mon avis, un manquement de l'*Entrepreneur* face à ses obligations contractuelles. Malgré ses allégations, l'*Entrepreneur* a fait en sorte de ne pas reprendre l'exécution des travaux par l'imposition des tentatives de signer une nouvelle entente, d'exiger de l'ingénieur un certificat de sécurité alors que l'Expert Gou a témoigné à l'effet qu'avec des plans complets, nul besoin n'est de fournir une telle certification. L'attitude de Dominovo en référence avec la conduite de béton et en référence avec l'étude géotechnique, qui je le rappelle, est une exigence crée par l'ingénieur Di Modica (ce n'est pas un prérequis normatif, ni une loi, ni même une règle de l'art et selon l'Expert Gou ne constitue pas non plus une exigence sur des bâtiments de ce type), l'attitude face aux changements qu'il ne voulait exécuter sans obtenir une entente, l'ensemble de ces facteurs constitue un manquement contractuel à mon avis.

[193] Donc, en considération de ce dernier paragraphe, je considère de façon probante, que la *Bénéficiaire* s'est acquittée de son fardeau de la preuve à démontrer qu'il y avait un manquement des obligations contractuelles de l'*Entrepreneur* donnant ouverture à la demande de remboursement de l'acompte versé par la *Bénéficiaire*, le tout tel qu'énoncé dans l'Article n° 9, 1° paragraphe, 1er alinéa. Même si la *Bénéficiaire* n'a pas directement plaidé pour établir ce manquement des obligations contractuelles de l'*Entrepreneur*, le Tribunal d'arbitrage considère que cette dernière a suffisamment décrit les problématiques qui ont été analysées par l'*Arbitre* et que l'implication de l'*Entrepreneur* ayant mené à cette prise de position sont suffisamment claire pour ainsi convenir à l'existence de ce manquement aux obligations contractuelles de l'*Entrepreneur*.

[194] J'accueille donc la demande de la *Bénéficiaire* Vantrin et invalide du même coup, la Décision de la conciliatrice de la GCR rendue le 7 mai 2019.

[195] En réponse aux questions secondaires énoncées en début de la portion analyse de cette sentence arbitrale : Oui la *Bénéficiaire* a droit à un remboursement de son dépôt versé à l'*Entrepreneur*, tel que mentionné au libellé du Règlement à l'Article n° 9, 1° paragraphe, 1er alinéa.

[196] Cependant, comme en faisait état la seconde question secondaire qui avait été énoncée en début de la section d'analyse, tout remboursement à être versé à la *Bénéficiaire* doit tenir

compte des travaux déjà réalisés par l'*Entrepreneur*, travaux pour lesquels Dominovo n'a pas encore été rémunéré. Notons que cette préoccupation rejointe notamment les commentaires du procureur de l'*Entrepreneur* et celui de l'*Administrateur* à l'effet qu'il ne doit pas y avoir d'enrichissement injustifié de la part de la *Bénéficiaire* en cas de remboursement de l'acompte qui a été versé en début du projet.

[197] C'est donc le montant résiduel qui représente le différentiel entre le montant de l'acompte et les sommes contractuelles des travaux réalisés qui doit être considéré. Les montants qui sont allégués après avoir été engagés par l'*Entrepreneur* sont présentés à la Pièce d-15 du CDP de l'*Entrepreneur*, ainsi qu'à la Pièce A-10 du CDP de l'*Administrateur*. On notera que la Pièce d-15 a été transmise aux parties le 24 juillet 2023 par courriel.

[198] Cette date d'envoi de ladite Pièce se situe juste entre les 2 séances de l'arbitrage qui ont eu lieu le 20 juillet 2023 et le 27 juillet 2023. Je note que c'est une toute nouvelle Pièce et non une révision. Initialement, comme seul sommaire des montants engagés par l'*Entrepreneur*, il n'y avait que la Pièce A-10. Cette Pièce A-10 consiste en une lettre transmise par Me Belhumeur qui était affilié à l'époque (22 mars 2019) à l'étude Arnault, Thibault Cléroux Avocats. On peut lire dans le cette lettre transmise 4 mois après la date de résiliation du contrat (en novembre 2018), que le sommaire des frais engagés s'élevaient à l'époque, à $ 32 502.33. En consultant certaines Pièces au CDP de l'*Entrepreneur* ainsi qu'au CDP de l'*Administrateur* (A-10), dont notamment d-12, il est permis de constater que les montants présentés à cette lettre du 22 mars 2019, sont des montants toutes taxes incluses. Je considère ce montant comme étant un « coûtant » pour Dominovo, car on ne constate aucune majoration pour l'*Entrepreneur* pour le profit et l'administration.

[199] Revenons à la Pièce d-15, Pièce reçue en plein milieu des audiences, Pièce qui je le rappelle est nouvelle au Dossier. Le total de cette Pièce toutes taxes incluses s'élève à $ 64 734.57 toutes taxes incluses. C'est une augmentation de $ 32 232.24 par rapport au montant allégué dans la lettre du 22 mars 2019, soit une augmentation de plus de 99% du montant initialement signalé. Cette augmentation qui double le montant énoncé de la lettre du 22 mars 2019 est pour le moins intrigante. De fait, 4 ans après la résiliation du Contrat, de toutes nouvelles sommes sont transmises pour la première fois aux parties.

[200] Tel qu'il a été précisé par le procureur de l'*Entrepreneur*, ces chiffres ne sont pas la base d'une demande reconventionnelle, mais ont pour but unique de faire un « compte à compte » des montants potentiellement remboursables à la *Bénéficiaire* sans pour cela, qu'il n'y ait d'enrichissement de la *Bénéficiaire* par ce remboursement. Le Tribunal d'arbitrage est tenu à une certaine rigueur dans la détermination du potentiel montant remboursable à la *Bénéficiaire*, notamment afin d'éviter un enrichissement injustifié, il est tout aussi légitime avant de déduire dudit montant remboursable du dépôt, de faire une certaine validation des sommes dites encourues par Dominovo avant de faire une opération « compte à compte ». La source des montants allégués être engagés se retrouve à la Pièce A-10 ($ 32 232.24 – transmis 4 mois après la résiliation des travaux) ainsi que la Pièce d-15 ($ 64 734.57 - transmis pour la 1e fois 4 ans après la résiliation).

[201] Ci-après vous est présenté un tableau où j'ai validé certains coûts réclamés par Dominovo. Par exemple, sur la facture du 28 juin 2018 du sous-traitant en démolition / excavation, on retrouve un item « Bâtiment ». L'item « Bâtiment » représente les coûts d'excavation – remblai du projet. Or, le représentant de Dominovo et son procureur ont répété maintes fois que Dominovo n'avait effectué AUCUNE excavation. Je ne peux donc reconnaître ces coûts. Je ne peux non plus reconnaître non plus le montant pour la Pierre fond exc.,

car c'est la correction de la déficience effectuée le 14 juin 2018 à la demande de l'ingénieur. Comme dernier exemple, dans la facture d-15, M. Zaharopoulos demande de considérer tout le temps qu'il considère représenter des suppléments non inclus au contrat. Rappelons que M. Zaharopoulos est le président de la compagnie et ne peut être considéré comme étant du personnel conventionné. J'ai donc retiré de la Pièce d-15, tout ce qui pouvait être assimilable à de la gestion qui à mon avis, est couverte par les majorations de 10% et 5%. Qui calcule sur l'ensemble des coûts de la Pièce d-15. En résumé, sur le tableau qui suit, j'ai retiré toutes les sommes qui à mon avis ne peuvent être comptabilisées contre le remboursement de l'avance. On peut distinguer mes validations / corrections aux items en surbrillance dans le tableau qui suit :

**PIÈCE D-15 / DÉTAIL DE CERTAINS COÛTS ENCOURUS ET/OU PAYÉS PAR L'ENTREPRENEUR**

**Temps pour l'exécution du projet**

| Description | Temps (heures) | Taux | Dominovo Montant allégué | Validation par Arbitre |
|---|---|---|---|---|
| Démolition | 24 | 85,00 $ | 2 040,00 $ | 2 040,00 $ |
| Travail aux murs mitoyens | 5 | 85,00 $ | 425,00 $ | 425,00 $ |
| Transport et installation de clôtures | 2 | 85,00 $ | 170,00 $ | 170,00 $ |
| Visite à la Ville - fermeture d'eau | 5 | 85,00 $ | 425,00 $ | - $ |
| Rencontre à la Ville - 29 août 2018 | 5 | 85,00 $ | 425,00 $ | - $ |
| Rencontre avec le voisin - mur mitoyen | 5 | 85,00 $ | 425,00 $ | 425,00 $ |
| Rencontre avec le plombier | 5 | 85,00 $ | 425,00 $ | - $ |
| | | | 4 335,00 $ | 3 060,00 $ |
| Administration (10%) | | | 433,50 $ | 306,00 $ |
| Profit (5%) | | | 238,43 $ | 168,30 $ |
| Sous-total | | | 5 006,93 $ | 3 534,30 $ |
| TPS | | | 250,35 $ | 176,72 $ |
| TVQ | | | 499,44 $ | 352,55 $ |
| Total | | | 5 756,71 $ | 4 063,56 $ |

**Temps pour la sécurisation du chantier**

| Description | Nbr de semaines | Fréquence hebdo | Temps / visite | Taux | Montant |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 juin 2018 au 30 septembre 2018 | 15 | 3 | 4 | 85,00 $ | 15 300,00 $ |
| Administration (10%) | | | | | 1 530,00 $ |
| Profit (5%) | | | | | 841,50 $ |
| Sous-total | | | | | 17 671,50 $ |
| TPS | | | | | 883,58 $ |
| TVQ | | | | | 1 762,73 $ |
| Total | | | | | 20 317,81 $ |

**Sous-traitants**

| Sous-traitant | Pièce | Montant | |
|---|---|---|---|
| Labre & Associés - Arpenteur | ADM p. 85 | 891,06 $ | 891,06 $ |
| Barrette Structural - éléments de structure | ADM p. 86 | 1 529,17 $ | - $ |
| Ouellet & Gaignard - Démolition | D-12, p. 1 | 8 550,22 $ | 8 550,22 $ |
| Ouellet & Gaignard - Remblai additionnel | D-12, p. 2 | 1 114,71 $ | - $ |
| Ouellet & Gaignard - avancement | D-12, p. 3 et 5 | 17 027,17 $ | - $ |
| | | 29 112,33 $ | 9 441,28 $ |
| Administration (10%) | | 2 911,23 $ | 944,13 $ |
| Profit (5%) | | 1 601,18 $ | 519,27 $ |
| Sous-total | | 33 624,74 $ | 10 904,68 $ |
| TPS | | 1 681,24 $ | 545,23 $ |
| TVQ | | 3 354,07 $ | 1 087,74 $ |
| Total | | 38 660,05 $ | 12 537,65 $ |
| TOTAL DE CERTAINS COÛTS ENCOURUS ET/OU PAYÉS PAR L'ENTREPRENEUR | | 64 734,57 $ | 16 601,22 $ |

Tableau « corrigé » par l'Arbitre des montants engagés / allégués par Dominovo
Source Fichier de la Pièce d-15 intitulé « *D-15 - Tableau résumé de certains coûts.xsls* »

[202] Dans la dernière colonne, on présente les montants corrigés / validés par l'*Arbitre* pour les sommes engagées de Dominovo.

[203] L'exercice qui vient d'être réalisé a déterminé que $ 16 601.22 majorations et taxes incluses peut être comptabilisé contre le montant de l'acompte versé.

[204] Voici donc le calcul du montant à rembourser à la *Bénéficiaire* :

$ 33 574.13 [acompte] - $ 16 601.22 [engagements révisés] = **$ 16 972.91**

[205] Ce montant de $ 16 601.22 est donc le montant à rembourser à la *Bénéficiaire* Mme Vantrin.

[206] Concernant la demande de remboursement des frais d'entreposage réclamés par la *Bénéficiaire*, revoyons ce que l'Article 9, mais cette fois au 3e paragraphe pour énoncer ce que le Règlement prévoit à cet égard :

> 3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:
>
> *a)* le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

[207] Ma compréhension du libellé de cet Article du Règlement 9, 3° paragraphe, alinéa « a) » devrait s'interpréter de la sorte… On prévoit le remboursement des frais d'entreposage au *Bénéficiaire*, à moins que les acomptes en soient remboursés. S'il est vrai que la *Bénéficiaire* n'a pu prendre possession de sa résidence à la date initialement prévue contractuellement, comme je viens d'accepter que son acompte lui soit remboursé, je suis d'avis alors que les frais d'entreposage ne peuvent être considérés. Dans les circonstances, je rejette la demande de remboursement pour les frais d'entreposage déposée par la *Bénéficiaire* au montant de $ 285.14 (toutes taxes incluses).

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

[208] L'Article n° 123, 2° paragraphe du Règlement, traite de la répartition des frais d'arbitrage lorsque c'est le *Bénéficiaire* qui est en demande.

> ***123, 2e 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*.

[209] Comme dans ce Dossier, la *Bénéficiaire* est en demande, et que la *Bénéficiaire* a eu gain de cause dans le seul Point réclamé, alors, comme prévu à l'Article n° 123, 2° paragraphe, la totalité des coûts de l'arbitrage seront imputés à l'*Administrateur*.

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

[210] Dans ce Dossier, les seuls frais d'expertise réclamés par la *Bénéficiaire*, sont les frais de la présence de l'Expert Gou. Comme fourni par la *Bénéficiaire* en engagement EB-03, ces frais réclamés se résument à 2 factures. La première datée du 15 avril 2022 produite par Claude Gou ing. Pour la préparation et l'émission d'un rapport d'expertise est au montant total de $ 2 750.00 + taxes. La seconde qui est datée du 20 juillet 2023 consiste à la préparation et le témoignage lors de la journée d'audition. Le montant de cette facture est de $ 3 575.00 + taxes. Le total réclamé est donc de $ 6 375.00 + taxes, soit un grand total, taxes incluses de $ 7 272.17. Voici ma décision pour ces frais étant donné que :

- L'Expert Gou est venu exclusivement témoigner sur des aspects techniques survenus dans la chronologie des événements énoncés par la *Bénéficiaire*. ;
- On a également entendu l'Expert de la *Bénéficiaire* commenter et donner son opinion sur le rapport d'expertise préparée pour le compte de l'*Entrepreneur* ;
- Bien qu'il ait expliqué ce qui était la norme ou non au sujet des travaux et du contenu d'un rapport d'expertise, les questions abordées n'ont pas aidé l'Arbitre à prendre une décision éclairée en référence avec les questions du présent Dossier, à savoir si l'*Entrepreneur* a manqué à ses obligations (légales ou contractuelles) ? ;
- La question n'est pas de savoir si l'*Entrepreneur* a bien réalisé ou non ses travaux (ce qui est actuellement couvert par le rapport de l'Expert Gou), mais bien de démontrer un quelconque manquement de Dominovo. En ce sens, ce que j'ai lu et entendu de l'Expert de la *Bénéficiaire* n'adresse aucunement cette portion de la problématique.
- En conséquence de ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage prend position à l'effet que le témoignage et le rapport d'expertise de l'Expert Gou n'ont pas été utiles au Tribunal d'arbitrage lors de l'analyse et la rédaction de la présente sentence.

[211] Conséquemment, l'*Arbitre* rejette la totalité de la demande de remboursement des frais d'expertise tels que déposés par la *Bénéficiaire* à la Pièce EB-03 (Factures de l'Expert Claude Gou au montant de $ 6 375 + taxes).

## DÉCISION

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

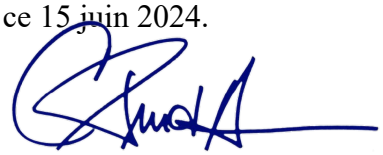
**ACCUEILLE EN PARTIE** la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 1 : DEMANDE DE REMBOURSEMENT D'ACOMPTE ET FRAIS D'ENTREPOSAGE (uniquement pour la portion du remboursement de l'acompte, mais REJETTE la portion de la demande de remboursement des frais d'entreposage) et invalide ainsi partiellement la Décision de l'*Administrateur* rendue le 7 mai 2019.

**REJETTE** la demande de remboursement des frais d'expertise déposée en Pièce EB-03 par la *Bénéficiaire*.

**ORDONNE** à l'*Entrepreneur* de rembourser à la *Bénéficiaire* la somme de $ 16,601.22 à titre de remboursement de l'acompte versé à l'*Entrepreneur* en début de projet.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage, 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 15 juin 2024.



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