

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec
District de Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 166221-11084
N° dossier GAJD: 20241403

Martine Joseph et Cindy Isidore

Bénéficiaires

c.

9285-4777 Québec inc.

Entrepreneur

et

La Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	Madame Martine Joseph
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	Absent
Date(s) d'audience :	4 juin 2024
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	26 juillet 2024

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires

Activité	Date
Dénonciation écrite des Bénéficiaires	17 octobre 2023

Activité	Date
Date de réclamation auprès de l'Administrateur	13 novembre 2023
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	28 février 2024
Réception par le GAJD de la demande d'arbitrage déposée par l'Entrepreneur	17 mars 2024

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

B-1 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur en vue d'ouvrir le dossier à la GCR;

B-2 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en vue de fixer la visite par le monsieur Robert Prud'homme T.P., conciliateur (le « Conciliateur »);

B-3 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et le Conciliateur, en regard de la Décision et de la recevabilité de la réclamation;

B-4 Rapport de l'expert pour les Bénéficiaires, monsieur André Gauthier, Les Entreprises Algo enr. (investigation, frais pour les travaux d'urgence exécutés ainsi qu'un estimé des travaux de réparation à faire).

[2] L'Entrepreneur n'a produit aucune pièce.

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

Cahier de pièces du 17 avril 2024 :

Document(s) contractuel(s)

A-1 L'acte de vente signé par les premiers Bénéficiaires et deuxièmes Bénéficiaires, le 28 septembre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-2 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 17 octobre 2023, incluant :

- le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur (le Formulaire de Dénonciation) et la lettre de dénonciation, datés du 16 octobre 2023;

A-3 Formulaire de réclamation (Bâtiment unifamilial ou multifamilial ou bâtiment détenu en copropriété divise – partie privative), daté du 16 novembre 2023;

A-4 Le courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 14 novembre 2023, incluant :

- le Formulaire de Dénonciation (**voir A-2**);
- le formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A-5 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur, en date du 17 octobre 2023 au 10 novembre 2023. RE : Réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation;

Autre(s) document (s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-6 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision (s) et demande(s) d'arbitrage

A-7 En liasse, la décision de l'Administrateur (la « Décision ») datée du 28 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-8 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 mars 2024 incluant :

- la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 14 mars 2024;
- la Décision de l'Administrateur datée du 28 février 2024 (**voir A-7**);

- la lettre de nomination de l'arbitre datée du 17 mars 2024;
 - le Code d'arbitrage;
 - le Guide de vulgarisation d'arbitrage;
- A-9** Le curriculum vitae du Conciliateur, Monsieur Robert Prud'homme, T.P.

LES FAITS

[4] Le 12 juillet 2023, madame Martine Joseph (la « Bénéficiaire ») signait avec Sheima Nilly Stambouli et Kevin Rosado-Pérez (les « Vendeurs »), une promesse d'achat ayant pour objet, l'acquisition de la résidence située au 6168, rue d'Angora, ville de Terrebonne (Lachenaie), et dans laquelle il était notamment précisé que l'occupation des lieux serait à compter du 1^{er} septembre 2022 (**B-1**).

[5] Le 28 septembre 2022, les Bénéficiaires devenaient propriétaires, le tout tel qu'il appert de l'acte de vente notarié (**A-1**).¹

[6] Dès le début du mois d'octobre 2022, la Bénéficiaire a constaté une infiltration d'eau au plafond du salon.

[7] En communiquant avec le syndicat de copropriété, elle a obtenu les coordonnées de l'Entrepreneur.

[8] L'Entrepreneur a envoyé un sous-traitant qui a constaté la situation mais n'a pas identifié, ni corrigé le problème.

[9] L'Entrepreneur aurait recommandé à la Bénéficiaire de ne plus utiliser la douche et donc, seulement le bain.

[10] Le 21 juillet 2023, après avoir en vain, tenté d'obtenir la collaboration de l'Entrepreneur, la Bénéficiaire a mandaté monsieur Alain Gauthier, entrepreneur en construction pour Les Entreprises Algo enr., afin qu'il identifie et corrige le problème.

[11] Le 28 juillet 2023, monsieur Gauthier effectuait des travaux d'urgence en vue de colmater une fuite d'eau dont l'origine était une absence de joints de silicone à deux endroits dans la salle de bain (**A-2**).

[12] Le 29 août 2023, les Bénéficiaires transmettaient une mise en demeure pour vices cachés aux vendeurs leur indiquant avoir constaté une infiltration d'eau qui a endommagé le plafond du salon.

[13] Le ou vers le 16 octobre 2023, la Bénéficiaire s'informait auprès de l'Administrateur en vue d'ouvrir un dossier de réclamation.

[14] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (le « Règlement »), les Bénéficiaires ont complété et soumis, le 17 octobre 2023 (**A-2**), le Formulaire de Dénonciation complété, à l'Entrepreneur avec copie adressée à l'Administrateur, lequel a été reçue le même jour.

[15] À la suite du dépôt du Formulaire de Dénonciation, les Bénéficiaires déposaient une réclamation auprès de l'Administrateur, laquelle fut reçue le 13 novembre 2023 (**A-3**).

[16] Le 14 novembre 2023, l'Administrateur transmettait l'avis de quinze (15) jours à l'Entrepreneur lui demandant d'intervenir au dossier (**A-4**).

[17] Le 21 novembre 2023, le Conciliateur avisait la Bénéficiaire et l'Entrepreneur qu'il était attiré au dossier.

¹ L'acte de vente fait état d'une troisième acheteuse, Madame Rose Laure Alexis, laquelle n'est pas une partie à cet arbitrage.

[18] Le 31 janvier 2024, le Conciliateur visitait les lieux en présence de la Bénéficiaire, l'Entrepreneur étant absent.²

[19] Le 28 février 2024, le Conciliateur, soumettait sa Décision (**A-7**), quant au point 1 de réclamation décrit comme suit : « Fuite d'eau par la douche de la salle d'eau de l'étage ».

[20] La conclusion de la Décision (**A-7**) se lit comme suit :

« **POUR TOUT CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

REJETTE la réclamation du bénéficiaire (sic) à l'égard du point 1. »

[21] Il est important de noter que le rejet est fondé non pas sur l'existence du vice caché mais sur une question de délai déraisonnable en lien avec la transmission du Formulaire de dénonciation transmis à l'Entrepreneur.

[22] Le 17 mars 2024, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (**A-8**).

[23] À la lecture du formulaire de demande d'arbitrage (**A-8**) on peut y lire que les Bénéficiaires contestent la Décision (**A-7**) de l'Administrateur quant au seul point de réclamation.

LE DROIT

[24] Il est bon de rappeler dans un premier temps, ce que couvre spécifiquement la garantie du Règlement en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment:

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

(...)

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

(...) »

[25] Les articles 1726, 2103 et 1739 du Code civil du Québec se lisent comme suit :

Art. 1726 C.c.Q Vices cachés Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Art. 2103 C.c.Q

Fourniture des biens nécessaires L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournira que son travail.

Bonne qualité Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Accessoire Il y a contrat de vente, et non contrat de vente ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

² La cause de l'absence de l'Entrepreneur n'est pas connue.

Art. 1739 C.c.Q

Dénonciation par écrit L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Dénonciation tardive Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[26] L'article 34 du Règlement fait état de la procédure de dénonciation par un bénéficiaire :

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

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

[27] L'article 106 du Règlement donne ouverture à l'arbitrage :

« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute personne intéressée :

1^o pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
2^o pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »

[28] En vertu de l'article 116 du Règlement, l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

REPRÉSENTATIONS

[29] L'Entrepreneur bien qu'avisé, ne s'est pas présenté à la conférence préparatoire et l'audition.

[30] Le 17 avril 2024, lors de la communication du cahier des pièces, l'Administrateur informait les parties que :

« ... l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a non plus de représentations à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir. »

[31] À l'audience, la Bénéficiaire, lors de son témoignage appuyé de pièces, indique ce qui suit:

- le ou vers le 16 octobre 2023, elle s'informait auprès de la GCR en vue d'ouvrir un dossier de réclamation;
- le préposé aux réclamations lui aurait confirmé qu'elle était dans les délais pour ouvrir un dossier;

- le 16 octobre 2023, elle recevait un courriel de l'Administrateur lui indiquant le processus de réclamation (**B-1**);
- le 17 octobre 2023, elle transmettait le Formulaire de Dénonciation à l'Entrepreneur (**A-2**);
- le 18 octobre 2023, elle recevait un courriel de l'Administrateur accusant réception de la réclamation transmise à l'Entrepreneur et les instructions advenant une fin de non-recevoir de celle-ci (**B-1**);
- le ou vers le 13 novembre 2023, elle payait les frais d'ouverture de dossier;
- le 13 novembre 2023, l'Administrateur accusait réception du paiement et demandait que le Formulaire de réclamation soit complété et que soit transmis la documentation demandée dans le courriel du 18 octobre 2023 (**B-1**);
- le 21 novembre 2024, le Conciliateur indiquait avoir été attiré à la réclamation (**B-2**);
- le 31 janvier 2024, le Conciliateur visitait les lieux;
- le 5 mars 2024, suite à la Décision, un entretien téléphonique a eu lieu entre elle et le Conciliateur;
- la Bénéficiaire a ensuite, par écrit, réitéré au Conciliateur que le préposé aux réclamations avait jugé la plainte recevable et demandait à celui-ci d'effectuer les vérifications qui s'imposaient (**B-3**);
- le 7 mars 2024, le Conciliateur indiquait par écrit que les recherches n'avaient pas permis de retrouver l'enregistrement et que par ailleurs, la Décision avait été rendue suivant les dispositions du Règlement (**B-3**).

[32] La Bénéficiaire conclut son témoignage en affirmant qu'il est illogique de défrayer les frais d'ouverture d'un dossier et d'entreprendre toutes ces démarches pour ensuite se faire opposer une fin de non-recevoir sur la raisonnable du délai de l'avis (Formulaire de Dénonciation) transmis à l'Entrepreneur.

[33] Dans son témoignage, l'expert, monsieur Gauthier, affirme rapport en main (**B-4**) que :

- le 21 juillet 2023, il a rencontré la Bénéficiaire à sa résidence et a examiné les lieux;
- il a constaté de l'eau sur le plafond du salon qui semblait provenir de la salle de bain à l'étage;
- le 28 juillet 2023, deux ouvertures ont été pratiquées au plafond en vue de trouver la source du problème;
- l'infiltration avait pour origine des joints de silicone dans la douche (à deux endroits);
- les travaux d'urgence ont coûté la somme de 954.75\$ plus taxes;
- l'estimé des travaux à faire, s'élève à la somme de 3168,89\$ plus taxes.

ANALYSE ET MOTIFS

[34] Dans un premier temps, Tribunal trouve surprenant que le Conciliateur dans sa Décision affirme du même coup que le point de réclamation rencontre les critères du vice caché pour ensuite affirmer sa non-recevabilité:

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

27. la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivants la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

Nous sommes toutefois d'avis que le délai entre la découverte du vice caché par le bénéficiaire (sic) et la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur est déraisonnable.

Dans les circonstances, le bénéficiaire (sic) ayant fait défaut de dénoncer le vice caché par un écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte, l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard du point 1. »

[34] La décision que doit prendre le Tribunal est essentiellement de déterminer si le délai qui s'est écoulé avant que les Bénéficiaires transmettent le Formulaire de Dénonciation était raisonnable ou pas.

[35] Le Tribunal souligne que d'adjuger sur une question de délai raisonnable est souvent plus complexe dans un dossier que la détermination et caractérisation de la problématique ou de conclusions sur travaux correctifs s'il en est.³

[36] La délimitation de ce qu'est le délai raisonnable tel que rappelé par la Cour d'appel s'apprécie à la lumière du droit mais aussi des faits :

« Le caractère raisonnable du délai doit être apprécié au regard de toutes les circonstances de l'affaire. Il s'agit d'une question mixte de droit et de fait. »⁴

[37] Dans ce cas bien précis, l'absence de l'Entrepreneur et le choix délibéré par la GCR de ne pas faire de représentations ont un impact direct sur les conclusions du Tribunal.

[38] Le témoignage non-contredit de la Bénéficiaire est à l'effet que l'Entrepreneur bien qu'au fait du problème, n'était d'aucun secours tout au long de ses démarches précédant sa demande faite auprès de l'Administrateur.

[39] Pour ce qui est de l'Administrateur, le Tribunal retient ce qui suit du témoignage non-contredit de la Bénéficiaire et des échanges courriels entre ces deux parties :

- dès que la Bénéficiaire a su que le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pouvait s'appliquer, elle a immédiatement communiqué avec l'Administrateur;
- un préposé de l'Administrateur lui aurait indiqué être en droit de réclamer et lui a transmis, le 16 octobre 2023, les instructions pour le dépôt du Formulaire de Dénonciation à l'Entrepreneur (**A-2**) en plus de lui demander de payer les frais pour l'ouverture de dossier;
- la Bénéficiaire a suivi l'ensemble des instructions liées à la dénonciation faite à l'Entrepreneur et a acquitté les frais de dossier;
- le Formulaire de Dénonciation (**A-2**) signé par la Bénéficiaire indique textuellement ce qui suit :

« (...)

1. Infiltration d'eau

Depuis mon déménagement le 1^{er} octobre 2022, une semaine après j'ai vu de l'eau qui s'infiltrait au plafond du salon, j'ai essayé à plusieurs reprise de contacter le vendeur il m'a jamais répondu

(...)

J'ai appelé le syndicat ils m'ont donné les informations du contracteur qui m'a envoyé un sous-traitant qui n'a pas pu régler le problème, le contracteur nous a dit de ne pas utiliser la douche et on a dû utiliser les baignoires depuis plus de 6 mois, Mr Benoit Bergevin, l'agent immobilier m'a dit d'envoyer une lettre de dénonciation par vice caché et je l'ai envoyée; pas de réponse jusqu'à ce jour et c'est vraiment un vice caché car le contracteur m'a confirmé que ce problème existait longtemps mais le vendeur n'avait pas fait le suivi pour corriger le problème.

En visitant la maison le vendeur et l'agent m'ont dit que c'était une maison neuve j'avais pas besoin de faire une inspection. Étant une femme seule, j'ai cru à ce qu'ils m'ont dit

Je joins la lettre de dénonciation déjà envoyée et ils m'ont pas répondu

Voir soumission :

Problème de condensation des conduits de l'échangeur d'air.

Plafond de l'entrée toute mouillée, cela ne vient pas de l'infiltration

³ Le Tribunal fait sien les propos de l'arbitre Me Jean Philippe Ewart, Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc., 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN), paragraphes 19 et 20.

⁴ Bartolone c. Cayer, 2018 QCCA 137, paragraphe 5.

Voir lettre vice caché et soumission »

- le 21 novembre 2023, le Conciliateur, avisait la Bénéficiaire qu'il avait été assigné au dossier et qu'il avait pris connaissance des documents (ce qui comprend le contenu du Formulaire de Dénonciation à l'Entrepreneur(A-2));
- le 31 janvier 2024, le Conciliateur se rend sur les lieux et fait sa visite pour ensuite produire la Décision (A-7);
- le 5 mars 2024, après la réception de la Décision (A-7), la Bénéficiaire a exprimé au Conciliateur, sa déception et réitérait avoir eu l'assurance d'un préposé de l'Administrateur que sa demande était recevable (B-3);
- le même jour, le Conciliateur communiquait par écrit avec la Bénéficiaire indiquant comprendre sa déception et en l'assurant que la Décision avait été rendue selon les règlements du plan de garantie (B-3);
- le 7 mars 2024, le Conciliateur écrivait à la Bénéficiaire pour lui indiquer que sa recherche ne lui avait pas permis de mettre la main sur l'enregistrement de l'appel au service à la clientèle (B-3);
- dans le même courriel il ajoutait ce qui suit :

« (...)

Nous pouvons affirmer que les représentants au service à la clientèle sont expérimentés et connaissent parfaitement les réponses à fournir aux bénéficiaires. Ce sont toujours des réponses générales et ils ne s'avancent pas sur le dénouement que pourrait avoir un dossier par exemple selon le directeur de service.

La décision de l'administrateur a été rendue suivant les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer ses recours autant en médiation qu'en arbitrage. Voir la section « Recours » de la décision.

(...) » (Nous soulignons)

- le 14 mars 2024, la Bénéficiaire déposait sa demande d'arbitrage.

[40] Le respect du délai fait en sorte que s'ouvre la porte à l'analyse au fond d'une réclamation, l'on ne peut pas logiquement inverser cette séquence.

[41] Les faits permettant de faire cette détermination n'étaient peut-être pas clairs pour les représentants au service à la clientèle mais le Conciliateur, à sa lecture même du dossier, avait tout en main pour dès le 21 novembre 2023 pour statuer sur la recevabilité.

[42] En confirmant avoir pris connaissance du dossier (y compris le formulaire), pour ensuite visiter les lieux et rédiger une Décision où il déclare qu'il existe bel et bien un vice, il ne pouvait du même souffle prononcer une fin de non-recevoir.

[43] Dans ce dossier, les faits et gestes du Conciliateur, lesquels n'ont pu être qualifiés à l'audience puisque l'Administrateur a fait le choix de procéder que sur dossier, amènent le Tribunal à conclure que par ses actions, il a traité ce délai comme étant raisonnable et explicable.

[44] D'abondant, le Conciliateur ne pouvait pas ignorer l'allégation de la connaissance du problème par l'Entrepreneur depuis avant l'achat et se devait d'en tenir compte dans sa Décision quant au délai.

LES FRAIS

[45] Lors de l'audience, l'expert de la Bénéficiaire a déposé le document intitulé : Rapport et soumission, préparé par Les Entreprises Algo enr. (B-4)

[46] Monsieur Gauthier a témoigné quant aux frais d'urgence facturés et les frais estimés pour faire les réparations lesquels se détaillent comme suit:

Nature des frais	Dates	Coûts
Exploration, identification du problème, travaux d'urgence et rédaction du rapport	21 et 28 juillet 2023	371,25 \$
	31 juillet 2023	336,00 \$
	5 septembre 2023	247,00 \$
Total avant taxes		954,25\$
Estimé pour les travaux à venir		3168,89 \$

[47] Le Conciliateur dans sa Décision (**A-7**) s'est prononcé comme suit au sujet d'une demande de remboursement pour les travaux qui ont été réalisés par les Bénéficiaires, avant l'intervention de l'Administrateur :

« En pareilles circonstances, l'administrateur doit se référer au paragraphe 5 de l'article 34 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

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

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

Or, l'administrateur est d'avis que les travaux qui ont été exécutés par le bénéficiaire avant la visite des lieux ne peuvent faire l'objet de remboursement par l'entrepreneur puisque la situation n'est pas reconnue comme indiquée plus haut. »

[48] Le Tribunal ayant conclu à l'existence d'un délai raisonnable, il s'en suit que l'Entrepreneur devra rembourser les Bénéficiaires pour les travaux que l'on peut qualifier d'urgents, exécutés en vue de mitiger et ultimement corriger la situation.

[49] Pour ce qui est des travaux à compléter, il appartiendra à l'Administrateur d'en apprécier l'envergure, les coûts et de s'en déclarer satisfait.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard du point de réclamation 1;

ANNULE la Décision de l'Administrateur à l'égard du point de réclamation 1;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs pour le point de réclamation 1 de Décision de l'administrateur et ce, au plus tard d'ici le 30 août 2024;

ORDONNE à l'Administrateur d'exécuter les travaux correctifs pour le point de réclamation 1 de Décision de l'Administrateur dans le même délai si l'Entrepreneur n'est pas à même d'effectuer les travaux;

ORDONNE à l'Entrepreneur de rembourser la somme de 954,25\$ plus taxes, représentant les frais engagés pour le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et la production du rapport;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser la somme de 954,25\$ plus taxes, représentant les frais engagés pour le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et la production du rapport si l'Entrepreneur n'est pas à même d'effectuer ce paiement;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous les travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur.

WESTMOUNT, le 26 juillet 2024

Louis-Martin Richer

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité