

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

FADWA ES-SALHI et AMINE SAYDI

Bénéficiaires

Et

LES HABITATIONS ROUSILLON

Entrepreneur

Et

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

Administrateur

N° dossier / Garantie : 184403-9013, 184403-8427 et 184403-11024

N^{os} dossiers / GAJD : 20230307 et 20230407

N^{os} dossiers / Arbitre : 35304-92 et 35304-93

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour les Bénéficiaires : Amine Saydi

Pour l'Entrepreneur : Christophe Thomas, Benoit Desgens

Pour l'Administrateur : Me Martin Thibeault

Date d'audience : Le 25 septembre (visite de l'immeuble) et le 16 octobre 2024

Lieu : Par visioconférence Teams

Immeuble concerné : 848, rue Renoir, Saint-Constant

Date de la décision : Le 4 décembre 2024

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

B-1: Rapport d'inspection, suivi de chantier, préparé par Jonathan Caron, inspecteur en bâtiment de Vision Bâtiment

B-2: Bulletins techniques préparés par l'Association Béton Québec;

B-3: Facture de Thermopompes N&R Sol Inc.;

B-4: Échanges de textos avec LG Canada;

B-5: *En liasse* – suivi de l'énergie;

B-6: Photo de l'escalier en hiver;

B-7: Vidéo;

B-8: Photo APCHQ;

B-9: Extrait du Code national du bâtiment (9.8.1.4);

B-10 *En liasse* – Bulletins techniques de l'Association du béton du Québec.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: Guide Chantier, Mise en place et cure du béton pour usage résidentiel émis par l'APCHQ;

E-2: *En liasse* – Photos de l'escalier;

E-3: Extrait du Code de construction du Québec (9.8.9.5);

E-4: Facture de Rénova Béton inc.

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

Réclamation 9013

A-1: Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 18 août 2020;

A-2: Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 août 2020;

A-3: Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 5 novembre 2021;

- A-4:** Rapport d'inspection pré-réception par Jonathan Caron daté du 13 septembre 2022, suivant la visite du 9 septembre 2022;
- A-5:** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 6 septembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation;
- A-6:** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 12 septembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation;
- A-7:** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 14 septembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation;
 - Rapport d'inspection pré-réception (Voir A-4);
- A-8:** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur daté du 21 septembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation;
- A-9:** Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 12 octobre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation (Voir A-6);
 - Formulaire de dénonciation (Voir A-7);
 - Formulaire de dénonciation (Voir A-8);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-10:** Relevé au Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-11:** *En liasse* – la décision de l'Administrateur datée du 19 mai 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12:** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 10 juillet 2023, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

- Décision de l'Administrateur datée du 19 mai 2023 (Voir A-11);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 10 juillet 2023;
- A-13:** La décision de l'Administrateur datée du 31 janvier 2023;
- A-14:** *En liasse* – la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 6 juin 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-15:** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 10 juillet 2023, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 6 juin 2023 (Voir A-14);
- A-16:** Curriculum vitae du conciliateur Benoit Bissonnette.

Réclamation 11024

- A-24 :** Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 2 octobre 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 2 octobre 2023;
- A-25 :** Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 3 novembre 2023, incluant :
- Formulaire d'ajout à la dénonciation daté du 3 novembre 2023;
- A-26 :** Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 21 novembre 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 2 octobre 2023 (Voir A-24);
 - Formulaire de dénonciation daté du 3 novembre 2023 (Voir A-25);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces)
- A-27 :** *En liasse* – échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur entre le 2 octobre 2023 et le 17 octobre 2023;
- A-28** *En liasse* – échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 27 novembre 2023, incluant :
- Formulaire de mesures à entreprendre rempli;

A-29 : *En liasse* – échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur daté du 20 décembre 2023. Réf : travaux effectués, incluant :

➤ Photos des travaux effectués;

A-30 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-31 : *En liasse* – la décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-32 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 6 février 2024, incluant:

➤ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 6 février 2025;

➤ Décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2024 (Voir A-31);

➤ Lettre de nomination de l'arbitre datée du 5 février 2024;

➤ Code d'arbitrage;

➤ Guide de vulgarisation d'arbitrage;

A-33 : Curriculum Vitae du conciliateur.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour les Bénéficiaires :

➤ Amine Saydi

[5] Pour l'Entrepreneur :

➤ Christophe Thomas, coordonnateur de projets, Les Habitations Roussillon inc.

➤ Benoit Desgens, Les Habitations Roussillon inc.

➤ Benoit Duhamel, Prével

[6] Pour l'Administrateur :

➤ Benoit Bissonnette, conciliateur et technologue professionnel

LES FAITS

- [7] Le ou vers le 19 août 2020 intervient un contrat préliminaire (A-1) entre Les Habitations Roussillon inc. (l'« **Entrepreneur** ») et Amine Saydi et Fadwa Es-Salhi (les « **Bénéficiaires** ») pour la construction par l'Entrepreneur d'une maison unifamiliale en rangée sur un terrain situé à Ville de Saint-Constant et sis aujourd'hui au 848, rue Renoir (l'« **Immeuble** »).
- [8] Le 11 mai 2021, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires procèdent conjointement à l'inspection pré-réception (A-3) de l'Immeuble.

La réclamation 8427

- [9] Le 26 mai 2022, les Bénéficiaires dénoncent (A-13, Annexe I) à l'Administrateur et à l'Entrepreneur des malfaçons dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur.
- [10] Le 31 janvier 2023, le conciliateur et technologue professionnelle Benoit Bissonnette rend pour l'Administrateur une décision (la « **Décision 1** », A-13).
- [11] Le 6 juin 2023, M. Bissonnette rend pour l'Administrateur une décision supplémentaire (la « **Décision 2** », A-14) qui rejette notamment le point 3. *Climatiseur défectueux* de la réclamation des Bénéficiaires.
- [12] Le ou vers le 10 juillet 2023, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage (A-15) du point 3. *Climatiseur défectueux* de la Décision 2 (A-14).
- [13] La présente décision dispose du point 3. *Climatiseur défectueux* de la réclamation 8417 des Bénéficiaires.

La réclamation 9013

- [14] Au mois de septembre 2022, les Bénéficiaires dénoncent (A-5 à A-8) à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de nouvelles malfaçons dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur.
- [15] Le 19 mai 2023, M. Bissonnette rend pour l'Administrateur une décision (la « **Décision 3** », A-11) qui accueille en partie la réclamation des Bénéficiaires.
- [16] Le ou vers le 10 juillet 2023, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage (A-12) des points suivants de la Décision 3 (A-11) :
- Point 13. Écaillage du béton, escalier avant
 - Point 18. Limons d'escalier en contact avec le sol
 - Point 20. Terre du jardin et gazon

- [17] Lors de l'audition d'arbitrage, les Bénéficiaires avisent le Tribunal et l'Entrepreneur qu'ils se désistent du point 20. *Terre du jardin et gazon* de leur demande d'arbitrage.
- [18] La présente décision dispose ainsi que du point 13. *Écaillage du béton, escalier avant* et du point 18. *Limons d'escalier en contact avec le sol* de la réclamation 9013 des Bénéficiaires.

La réclamation 11024

- [19] Le 3 novembre 2023, les Bénéficiaires dénoncent (A-25) à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de nouvelles malfaçons dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur.
- [20] Le 24 janvier 2024, M. Bissonnette rend pour l'Administrateur une quatrième décision (la « **Décision 4** », A-31) qui notamment rejette le point 1. *Escalier avant en béton non conforme*.
- [21] Le ou vers le 5 février 2024, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage (A-32) du point 1. *Escalier avant en béton non conforme* de la Décision 4 (A-31).
- [22] La présente décision dispose du point 1. *Escalier avant en béton non conforme* de la réclamation 11024 des Bénéficiaires.

LES DEMANDES D'ARBITRAGE DES BÉNÉFICIAIRES

A - La réclamation 8427

Point 3. Climatiseur défectueux

- [23] Les Bénéficiaires dénoncent que l'unité de climatisation ne fonctionne pas bien.
- [24] Le 15 novembre 2022, lors de la visite de l'Immeuble par M. Bissonnette, les Bénéficiaires expliquent à M. Bissonnette que le mode « Économie d'énergie » ne semble pas fonctionner puisque l'appareil ne s'arrête plus (Décision 1, A-13, p.12).
- [25] L'Entrepreneur soumet plutôt à M. Bissonnette que la problématique dénoncée est en lien avec une méconnaissance du fonctionnement du système de la part des Bénéficiaires (Décision 1, A-13, p.12).
- [26] M. Bissonnette conclut comme suit sur ce point à la Décision 1 (A-13, p. 14) :

« L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée, l'entrepreneur devra mandater une firme spécialisée pour produire une analyse selon les critères suivants, et ce, au plus tard d'ici le 30 avril 2023.

L'entrepreneur devra :

. Identifier et confirmer les composantes de l'appareil de climatisation installé chez les bénéficiaires (marque, modèle et options installées);

. Confirmer que le modèle de l'appareil de climatisation possède effectivement la fonction faisant l'objet de la présente réclamation, et si oui, expliquer brièvement par écrit dans son rapport le fonctionnement et les particularités de cette fonction;

. Effectuer un test afin de confirmer son fonctionnement, dans l'éventualité où la fonction soit disponible sur l'appareil des bénéficiaires;

. Produire un rapport écrit décrivant les résultats du test et confirmer si la fonction est opérationnelle ou non.

Sur réception de cette analyse, l'administrateur s'engage à statuer conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »

[27] L'Entrepreneur ne produit pas le rapport d'une firme spécialisé tel que l'oblige la Décision 1 (A-13).

[28] Le 11 mai 2023, lors d'une seconde visite à l'Immeuble de M. Bissonnette, les Bénéficiaires réitérent à M. Bissonnette « que lorsque l'appareil est en mode climatisation normale, il ne s'arrête jamais, alors que lorsqu'il est en mode Écono, il s'arrête éventuellement et ne redémarre pas. » (Décision 2, A-14, p. 5).

[29] Le 6 juin 2023, M. Bissonnette rejette la réclamation des Bénéficiaires pour les motifs suivants (Décision 2, A-14, p. 6) :

« L'analyse du dossier a permis de confirmer auprès du bénéficiaire, et par observation la journée de la visite, qu'indépendamment du mode utilisé, l'appareil est fonctionnel en mode climatisation. Toutefois, le bénéficiaire n'a pu démontrer sur place en présence des parties la problématique qu'il dénonce.

L'administrateur doit pouvoir constater au moment de la visite la problématique dénoncée afin de rendre une décision juste. »

[30] M. Bissonnette rend la Décision 2 (A-14) sans au préalable requérir de l'Entrepreneur la production du rapport d'une firme spécialisée (Décision 1, A-13, p. 14) pour lui permettre de rendre « une décision juste et éclairée ».

[31] Dans les circonstances, le Tribunal ordonne à l'Entrepreneur de se conformer aux conclusions du point 3. *Climatiseur défectueux* de la Décision 1 (A-13) au plus tard le 15 février 2025 et à l'Administrateur de statuer ensuite dans un délai de trente (30) jours sur le point 3. *Climatiseur défectueux* conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

B - La réclamation 9013

Le point 13. Écaillage du béton escalier avant

- [32] Le 9 septembre 2022, pour le compte des Bénéficiaires, Jonathan Caron, inspecteur en bâtiment de la firme Vision Bâtiment, inspecte l'Immeuble et remet le 13 septembre 2022 son rapport aux Bénéficiaires (A-4).
- [33] M. Caron constate de l'écaillage par endroit et fait la remarque suivante à son rapport (A-4, p. 37) :

« L'écaillage est souvent causé par l'application de sel ou d'autres produits de déglacage sur le béton. Il peut s'agir d'une application volontaire pour faire fondre la glace ou de contacts accidentels (sel mélangé à la neige fondante provenant de la route). Le nettoyage des surfaces de béton pour enlever les dépôts de sel fait partie d'un entretien normal. »

- [34] Le 19 mai 2023, M. Bissonnette rejette la réclamation des Bénéficiaires (Décision 3, A-11, p. 29) pour les motifs suivants :

« Pour être couvert par la garantie, la sévérité de l'écaillage du béton doit minimalement atteindre la cote 2 sur l'échelle d'évaluation de l'écaillage selon la norme BNQ 2621-905/2026, soit un écaillage modéré du mortier de surface, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Tableau.

Tableau 2 : Échelle d'évaluation de l'écaillage selon la norme BNQ 2621-905/2018

Cote	Portion de la surface écaillée	Etat de la surface
0	≤ 1%	Aucun écaillage du mortier de surface
1	>1% et ≤ 5%	Écaillage très léger du mortier de surface
2	>5% et ≤ 10%	Ecaillage modéré du mortier de surface
3	>10% et ≤ 30%	Écaillage important du mortier de surface
4	>30% et ≤ 50%	Écaillage sévère du mortier de surface
5	>50%	Ecaillage très sévère du mortier de surface

L'administrateur consigne toutefois le point au dossier du bénéficiaire et advenant que la surface de l'escalier en béton se détériore davantage dans un proche avenir, ce dernier pourra rouvrir son dossier afin d'obtenir une décision de l'administrateur. »

- [35] Quant à la cause de l'écaillage, M. Bissonnette mentionne ce qui suit (Décision 3, A-11, p. 27) :

« Les bénéficiaires dénoncent l'effritement de l'escalier en béton sur la façade avant.

Lors de la visite, il a été possible de constater la présence de quelques cônes d'éclatement aux extrémités des marches.

Le bénéficiaire a expliqué avoir utilisé du sel de déglacage durant l'hiver, mais que la partie centrale des marches était protégée par des tapis en caoutchouc, ce qui expliquerait la raison pour laquelle l'écaillage serait observable qu'aux extrémités des marches. »

- [36] Lors de l'audition d'arbitrage, M. Saydi admet avoir utilisé du sel de déglacage sur l'allée qui rejoint le bas des marches à l'aire de stationnement, mais non pas sur les marches tel que rapporté par M. Bissonnette à la Décision 3 (A-11, p. 27).
- [37] M. Saydi soumet que la cause de l'écaillage du béton est plutôt le défaut de l'Entrepreneur d'avoir suivi les conditions de cure exigées du béton. Au soutien de son propos, M. Saydi produit à l'audition des Bulletins techniques préparés par l'Association Béton Québec (B-2).
- [38] De son côté, l'Entrepreneur réplique avoir au contraire suivi chacune des normes pour la construction du balcon et des marches en béton avant de l'Immeuble et prescrit par le *Guide Chantier, Mise en place et cure du béton pour usage résidentiel* émis par l'APCHQ (E-1).
- [39] En supposant que l'Entrepreneur n'ait pas respecté la procédure ou le temps cure optimal du béton, l'écaillage constaté n'est pas supérieur à 5% de la surface totale des marches, soit la norme alors en vigueur émise par le Bureau de normalisation du Québec (BNQ 2621-905/2018) pour conclure à une malfaçon.
- [40] Les photos au dossier et la visite des lieux lors de l'audition ne laisse pas présumer que la situation s'est détériorée depuis le 9 septembre 2022 (rapport pré-réception de M. Caron, A-4) et le 25 septembre 2024 (date de la visite de l'Immeuble par le Tribunal et les parties pour constater des items de la réclamation des Bénéficiaires), ce qui explique probablement pourquoi les Bénéficiaires n'ont pas communiqué avec M. Bissonnette pour lui signifier une augmentation de la détérioration de la surface du béton des escaliers, comme M. Bissonnette le demande à la Décision 3 (A-11, p.30).
- [41] Les Bénéficiaires n'ayant pas démontré que l'écaillage du béton est supérieur à 5% de la surface totale des marches, le Tribunal rejette le point 13. *Écaillage du béton escalier avant* de la réclamation des Bénéficiaires.

Point 18. Limons d'escalier en contact avec le sol

- [42] Les Bénéficiaires dénoncent que la base de l'escalier du balcon arrière est en contact avec le sol.
- [43] À la Décision 3 (A-11, p. 40-41) M. Bissonnette reconnaît qu'il s'agit d'une malfaçon, sans toutefois en expliquer le fondement, mais rejette ce point « *en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, (...)* ».

[44] À l'audition d'arbitrage, M. Bissonnette admet de bonne foi avoir conclu erronément, puisque lors de la réception de l'Immeuble le balcon arrière concerné par ce point n'était pas encore construit. Il ajoute qu'il en est de même concernant sa conclusion qu'il s'agit d'une malfaçon, car les escaliers du balcon tel que construit respectent dans les faits les exigences du Code de construction du Québec et ci-après repris retranscrit :

« 9.8.9.3 Escalier extérieur en bois

1) Le bois d'un escalier extérieur en bois qui est en contact direct avec le sol doit avoir subi un traitement de préservation.

9.8.9.4 Limons d'un escalier en bois

1) Les limons d'un escalier en bois doivent :

a) avoir une profondeur utile minimale de 90 mm, mesurée perpendiculairement au fond du limon, au point où la section est la plus faible, et une profondeur hors tout minimale de 235 mm;

b) être supportés et assujettis à leurs deux extrémités;

c) avoir une épaisseur réelle d'au moins 25 mm s'ils sont supportés sur leur longueur, et d'au moins 38 mm s'ils ne sont pas supportés sur leur longueur; et

d) sous réserve du paragraphe 2), leur espacement entre axes ne doit pas être supérieur à 900 mm pour un escalier desservant un seul logement et à 600 mm dans les autres cas.

2) Si l'escalier desservant un seul logement a des contremarches qui supportent la partie avant de la marche, l'espacement des deux limons ne doit pas être supérieur à 1200 mm. »

[45] Les Bénéficiaires n'ont pas démontré que la construction de l'escalier du balcon arrière ne rencontre pas les normes du Code de construction du Québec et par conséquent le Tribunal rejette le point 18. *Limons d'escalier en contact avec le sol* de la réclamation des Bénéficiaires.

C - La réclamation 11024

Point 1. Escalier avant en béton non conforme

[46] Tel que rapporté par M. Bissonnette à la Décision 4 (A-31, p. 5), les Bénéficiaires dénoncent trois (3) problématiques en lien avec l'escalier en béton de façade qui ne respectent pas les exigences de l'article 9.8.4.4 du Code de construction du Québec (2010) :

- La hauteur irrégulière des contremarches plus grande que les tolérances admissibles;
 - Certaines marches bombées (plus hautes au milieu qu'à leur extrémité);
 - Les marches ont une pente non conforme vers l'avant.
- [47] Ces trois (3) défauts de construction sont remarqués pour la première fois par M. Caron, l'inspecteur en bâtiment des Bénéficiaires, lors de sa visite de l'Immeuble le 30 octobre 2023 (B-1, p.13).
- [48] De ses observations lors de la visite de l'Immeuble, M. Bissonnette confirme les malfaçons dénoncées par M. Caron à son rapport (B-1, p.13), mais rejette la réclamation des Bénéficiaires au motif que les malfaçons non apparentes constatées à l'escalier avant de l'Immeuble n'ont pas été découvertes dans l'année de la réception de l'Immeuble (le 5 novembre 2021), tel que l'exige le paragraphe 3 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »).
- [49] Les Bénéficiaires soumettent qu'il s'agit plutôt d'un vice caché et qu'ils ont découvert ce vice dans les trois (3) ans suivant la date de la réception de l'Immeuble, tel que prescrit au paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement.
- [50] Les Bénéficiaires sont pourtant contredits par leur propre inspecteur en bâtiment (M. Caron) qui mentionne à son rapport (B-1, p. 13) que les défauts aux marches sont visibles.
- [51] Le Tribunal est également d'avis que la problématique dénoncée ne rencontre pas les critères d'un vice caché et qu'il s'agit plutôt d'une malfaçon non apparente. La conclusion de M. Bissonnette à la Décision 4 (A-31) est donc bien fondée. Pour ce motif, le Tribunal rejette le point 1. *Escalier avant en béton non conforme* de la réclamation des Bénéficiaires.
- [52] La conclusion du Tribunal est toutefois sans préjudice aux droits des Bénéficiaires d'intenter un recours sur ce point contre l'Entrepreneur devant les tribunaux civils de droit commun.
- [53] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ORDONNE à l'Entrepreneur de se conformer aux conclusions du point 3. *Climatiseur défectueux* de la décision de l'Administrateur rendu le 31 janvier 2023 au dossier 184403-8427 au plus tard le 15 février 2025 et **ORDONNE** à l'Administrateur de statuer par la suite dans un délai de trente (30) jours sur le

point 3. *Climatiseur défectueux* conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

REJETTE le point 13. *Écaillage du béton escalier avant* et le point 18. *Limons d'escalier en contact avec le sol* de la réclamation des Bénéficiaires au dossier de l'Administrateur 184403-9013;

REJETTE le point 1. *Escalier avant en béton non conforme* de la réclamation des Bénéficiaires au dossier de l'Administrateur 184403-11024;

CONDAMNE l'Administrateur au paiement en totalité des frais d'arbitrage.

RÉSERVE à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises du Bénéficiaire (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*.



Me Pierre Brossoit, arbitre