

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 : **PRO-CHARPENTE inc.**
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **MME CAMÉLIE ROGER**
M. ALEXANDRE TOURANGEAU
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

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

N° dossier arbitre : GAJD.056
N° dossier GCR : 178192-7153
N° dossiers GAJD : 20221104

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Prud'Homme
Pour les <i>Bénéficiaires</i> :	M. Alexandre Tourangeau
Pour l'Entrepreneur :	M. Antoine Hogue, Gestionnaire de Projet Me Jean Roberge, Roberge-Morrier, Avocats
Pour l'Administrateur :	Me Marc Baillargeon, avocat, GCR (Absent) Mme Anne Delage, Inspecteur – conciliateur, GCR (Absente)
Date de l'audition :	26 septembre 2024
Date de la décision arbitrale :	10 mai 2025

L'*Arbitre* a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 11 avril 2022.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Documents contractuels
10/03/20	Contrat de vente préliminaire (<i>par les propriétaires initiaux Mme L. Dion & M. Y. St-Marseille</i>)
10/03/20	Contrat de garantie signé par la <i>Bénéficiaire</i> et l' <i>Entrepreneur</i>
09/07/20	Formulaire d'inspection pré-réception signé par les <i>Bénéficiaires</i> et l' <i>Entrepreneur</i>
16/07/20	Acte de vente des "anciens" propriétaires aux "nouveaux" propriétaires

Processus d'arbitrage initié par l'Ent. Pro-Charpente inc.

Décision - 15 mars 2022

Dossier CPA n° GAJD-056 / Dossier GAJD n° 20221104 / Dossier GCR 178192-7153 - Ent. : Pro-Charpente inc.

10/10/21	Dénonciation de la problématique par la <i>Bénéficiaire</i> (Entrepreneur + Administrateur)
15/11/21	Formulaire de réclamation signé par la <i>Bénéficiaire</i> .
15/03/22	Date d'émission de la " Décision " par l' <i>Administrateur</i> . (n° 178192-7153)
11/04/22	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par la <i>Bénéficiaire</i>
11/04/22	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Moins de \$ 7 000.00

LE LITIGE

- [1] La résidence des *Bénéficiaires* est située au 73 rue des Frênes, Ste-Anne-des-Plaines, Québec. La résidence pour ce dossier est de type unifamilial jumelé.
- [2] Le présent Dossier de demande d'arbitrage porte le numéro de conciliation n° 7153 de la GCR. C'est la *Décision* de l'*Administrateur* (15 mars 2022), qui portait initialement sur trois Points (3) qui est actuellement contestée. L'*Entrepreneur* fait appel d'un seul (1) Point de cette *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») n° 1 pour lequel l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur des *Bénéficiaires* lors de l'émission de sa *Décision*. Voici la désignation de l'*Administrateur* pour cet unique Point (« **Points** ») réclamé ;

Point n° 1 : FISSURES À LA FONDATION.

LES PIÈCES

- [3] Aucune Pièce n'a été produite par les *Bénéficiaires* pour ce Dossier :
- [4] L'*Entrepreneur* et son procureur ont pour leur part déposé leur Cahier des Pièces. Ledit Cahier de Pièces pour le présent Dossier est constitué des Pièces D-01 @ D-9 (Onglets 1 à 9).
- [5] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :
 - Le *Cahier de Pièces* de l'*Administrateur* est constitué des Pièces A-01 à A-12 tel que préparé par Me Marc Baillargeon de la GCR le 7 juillet 2022.

VISITE DES LIEUX ET CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

La visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu la journée de l'audition des parties, soit le 26 septembre 2024. En outre, l'*Arbitre* a tenu une visioconférence impliquant les parties au dossier. Cette visioconférence (de gestion) a eu lieu le 1^{er} février 2023. Un document de préparation à l'arbitrage, préparé par l'arbitre, a été transmis aux parties par courriel le 27 juin 2024. Les parties entendues ont témoigné sous serment.

NOTIFICATION IMPORTANTE EN RÉFÉRENCE AVEC LA PRÉSENCE DES REPRÉSENTANTS DE LA GCR :

- [6] On notera que le 28 août 2024, les parties au présent Dossier recevaient de la part de « L'Équipe de l'arbitrage » (GCR) un courriel qui mentionnait ceci : « *Nous vous contactons aujourd'hui afin de vous informer que l'Administrateur (GCR) ne participera à cette audition d'arbitrage, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement* ». On notera également que j'ai rappelé ce fait aux parties dans un courriel daté du 23 septembre 2024.
- [7] C'est donc en l'absence du procureur de l'*Administrateur* et de la conciliatrice au Dossier que s'est déroulée la journée d'audition en date du 26 septembre 2024.

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

- [8] L'objet de ce dossier d'arbitrage consiste donc à la contestation par l'*Entrepreneur* de la Décision de l'*Administrateur* concernant des fissures à la fondation de l'immeuble des *Bénéficiaires*. Dans sa Décision rendue le 15 mars 2022, la conciliatrice de GCR recevait la demande des *Bénéficiaires* d'origine de la résidence et exigeait de l'*Entrepreneur* que ce dernier répare lesdites fissures par l'extérieur des fondations, donc par suite d'excavation du terrain au droit des fissures. Après réparation desdites fissures, il devait ensuite procéder au remblai des excavations réalisées.
- [9] Essentiellement, cette demande d'arbitrage initiée par l'*Entrepreneur*, réfère à une contestation d'un des Points de la seule Décision déposée pour ce bâtiment. L'*Entrepreneur* conteste ladite décision de la conciliatrice de l'*Administrateur* concernant des fissures aux murs de béton des fondations, alléguant que la nature et les caractéristiques physiques desdites fissures sont « normales » (assimilables à des fissures de retrait) et ne demandent aucune action corrective que ce soit.
- [10] Du côté des *Bénéficiaires*, on rappelle qu'ils ne sont pas les acheteurs initiaux de la résidence. Ils ont acheté ladite résidence en 2022. De façon générale, on voudrait que la Décision de la GCR de mars 2022 soit appliquée tel que requis à ladite Décision. Après discussion avec les anciens propriétaires, ces derniers ne retenaient pas la position tenue par l'*Entrepreneur* à l'effet qu'on serait en présence de fissures de retrait et que l'actuelle situation serait « normale » et ne demanderait pas d'intervention.

FAITS ET TÉMOIGNAGES DU POINT N° 1 : FISSURES À LA FONDATION

Témoignage de l'Entrepreneur

- [11] On rappelle d'entrée de jeu, que pour ce Dossier, que c'est l'*Entrepreneur* qui est en demande.
- [12] Me Jean Roberge (Roberge, Morrier, Avocats) interroge M. Antoine Hogue, représentant de l'*Entrepreneur* Pro-Charpente, le constructeur de la résidence des *Bénéficiaires*. M. Hogue est un témoin de fait pour le présent Dossier. Il est un gestionnaire de projet au sein de l'entreprise familiale et travaille dans cette entreprise depuis 4 ou 5 ans. M. Hogue se dit au courant de l'actuel Dossier, notamment en ce qui regarde les plaintes des *Bénéficiaires*.
- [13] Il a été mis au courant de façon contemporaine des diverses communications échangées avec les *Bénéficiaires*. Il mentionne que Pro-Charpente est en affaires depuis bon nombre d'années, et qu'à ce jour, plus de 75 unités (le témoin réfère au terme « *nombre de portes* », terminologie utilisée dans le jargon des entrepreneurs) ont été livrées. Il mentionne avoir rencontré à l'époque, les acheteurs initiaux de la résidence référencée dans ce Dossier (Mme Lucie Dion et M. Yves St-Marseille). Il mentionne également être au courant des réclamations des acheteurs initiaux et de la Décision de l'*Administrateur* qui s'en est suivie. Cette Décision comportait 3 Points, soit les fissures de plafond, les fissures de fondation, et une question d'esthétisme de la couleur de la brique.
- [14] M. Hogue rappelle que la question des fissures du plafond, Point pour lequel l'*Administrateur* a retenu la position des *Bénéficiaires* a été rapidement corrigée. Le point relatif à l'esthétisme de la brique a été rejeté par la GCR. Ne reste que la question des fissures de la fondation, soit le Point n° 1 de la Décision de mars 2022.
- [15] Lorsqu'il réfère plus spécifiquement aux critères d'analyse en matière de fissures de fondations, le témoin de Pro-Charpente mentionne qu'il faut considérer : que les fissures de plus de 3 mm de « large » doivent être surveillées, même chose pour des fissures causant des infiltrations.
- [16] Il mentionne avoir offert aux « anciens » propriétaires de l'époque que si ces derniers effectuaient et payaient les travaux d'excavation – remblai (+ réfection), Pro-Charpente s'occuperait et payerait pour les réparations des fissures (sans aucune admission de responsabilité). Comme référé à l'onglet n° 1 de son cahier de Pièce (Formulaire de dénonciation, Question n° 1), cette proposition n'a été faite que pour la satisfaction des clients (*Bénéficiaires*) sans aucune reconnaissance de responsabilité de Pro-Charpente.
- [17] Il mentionne avoir visualisé sur place (en septembre 2024) que les fissures étaient très « minces ». Il a mesuré des épaisseurs de 0.8 à 1.0 mm pour la plus large des fissures et pour la 2^e (près du balcon), une fissure très mince assimilable à l'épaisseur d'un cheveu.
- [18] Il compare la situation du 73 des Frênes à celle de la résidence d'un voisin, où la GCR, dans des conditions semblables, en était venue à la conclusion qu'il n'y avait aucun danger pour la pérennité du bâtiment, qu'il n'y avait pas d'infiltration et que toutes les fissures étaient inférieures au critère d'appréciation de l'APCHQ fixé à 3 mm. Ainsi, dans ce Dossier d'un voisin du 73 des Frênes, les fissures ne demandaient aucune attention particulière.

- [19] À son avis, on n'est actuellement pas en présence de *fissures de retrait* et que la situation ne demande pas d'intervention ni de monitoring. C'est un comportement normal du béton, qui ne demande aucune correction.
- [20] À l'onglet n° 2 (Pièce E-02 du Cahier des pièces de l'*Entrepreneur*), on y retrouve la Décision de l'*Administrateur* pour le présent Dossier. On conteste les conclusions de la Conciliatrice de la GCR, dont notamment la manière dont les mesures des fissures ont été prises, et que même si le résultat de la conciliatrice montrait des fissures bien en deçà de la norme établie à 3 mm d'épaisseur, la Décision qui exigeaient tout de même la réparation des fissures par l'*Entrepreneur*.
- [21] M. Hogue mentionne avoir informé les propriétaires initiaux en référence avec la nature des fissures (en 2022). Selon son appréciation, il a mentionné qu'il s'agissait en fait de *fissures de retrait* et que la situation ne demandait pas de suivi ou de correction. La réaction des propriétaires de l'époque, qui n'étaient manifestement pas en accord avec cette position, a été de s'exprimer sur la situation dans les médias sociaux.
- [22] Pour faire valoir la position de l'*Entrepreneur* face à la Décision de la GCR, Pro-Charpente a donc demandé l'arbitrage en référence à ce Point n° 1 de ladite Décision (Réf. Onglet n° 3 / pièce E-03).
- [23] À l'Onglet n° 4 / pièce E-04), on mentionne que la même conciliatrice, pour des conditions très similaires à la situation présente au 73 des Frênes, a pourtant rejeté la demande des *Bénéficiaires*. On souligne le manque de constance dans les décisions de la conciliatrice de la GCR, et ce, pour des situations pourtant très similaires, voire identiques.
- [24] On cite également le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qui énonce clairement à l'Article n° 12, 2^e paragraphe que sont exclues de la couverture de la garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements. De plus à l'Onglet n° 6 (Pièce E-06) l'*Entrepreneur* nous présente un extrait du « Guide de performance de l'APCHQ » qui vient valider le critère d'analyse du 3 mm (1/8 de pouce) de large d'une fissure, pour statuer si la / les fissure(s) demandent une attention particulière ou non.
- [25] En résumé, comme aucune infiltration n'a été notée, ni par les propriétaires initiaux, ni non plus de la part des nouveaux propriétaires, que les fissures ne semblent pas avoir évolué depuis la prise de possession de la résidence et qu'aucune des fissures n'est plus large que 3 mm (les mesures effectuées ne s'en approchent même pas), comme on est bien en deçà des normes en vigueur et qu'au contraire on se retrouve en présence de fissures de retrait (non structurales) et que ces dites fissures de retrait sont une exclusion nommée au Règlement du Plan de Garantie et qu'en plus la situation ne risque pas de dégénérer au fil des saisons à venir (comme par exemple les risques de dégradation par l'infiltration de la glace en période hivernale sont considérés comme nuls), on demande de recevoir la demande d'arbitrage de l'*Entrepreneur* et d'invalider la Décision de la GCR. La problématique n'est définitivement qu'esthétique et la Garantie ne couvre pas cet aspect d'esthétisme.
- [26] M. Hogue termine en précisant que l'offre initialement faite d'effectuer et payer pour la réparation des fissures si les *Bénéficiaires* prenaient en charge les travaux d'excavation – remblai n'est plus valide.

Témoignage des Bénéficiaires

- [27] M. Tourangeau témoigne pour les *Bénéficiaires*. Il rappelle que lui et sa conjointe ne sont propriétaires de la résidence que depuis 2022. Les anciens propriétaires les ont mis au fait de la situation, notamment celle des fissures citées au Point n° 1 de la Décision de la GCR.
- [28] Concernant l'offre initiale de l'*Entrepreneur*, il est mentionné que celle-ci ne serait plus réalisable en raison de la construction d'un balcon. On mentionne toutefois que la même offre (de la prise en charge de la réparation des fissures si les propriétaires eux en contrepartie, prenaient en charge l'excavation – remblai) a été faite pour la résidence voisine, qui eux aussi ont eu des problèmes de fissures aux fondations.
- [29] De plus, M. Tourangeau mentionne qu'ils n'ont pas constaté d'évolution des fissures depuis la prise de possession de la résidence en 2022. Il n'y a pas eu d'infiltrations. Aucune trace d'une infiltration antérieure n'a été constatée depuis qu'ils sont propriétaires.
- [30] On précise qu'il n'y a eu aucune entente qui est survenue avec les anciens propriétaires en relation avec les fissures. Il n'y a eu que le transfert de la documentation pertinente en 2022.

Témoignage de l'Administrateur.

- [31] On rappellera que L'*Administrateur* a choisi de ne pas se présenter à l'audition des parties et que la position énoncée à la Décision rendue en mars 2022 était « ...*claire et conforme au Règlement* » (Extrait du courriel transmis aux parties par la GCR le 28 août 2024). Il n'y a donc pas eu de témoignage de la part d'un représentant de l'*Administrateur*.
- [32] La position de la GCR se résume donc à ce qui est mentionné à la Décision de mars 2022, position qui est ci-après reproduite :

Au cours du mois de mars 2021, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent des fissures à la fondation, sans infiltration d'eau.

Lors de sa visite, l'administrateur a pu constater une fissure au coin inférieur gauche de la fenêtre de droite située sur la façade latérale droite, laquelle est d'une largeur d'environ 0,5 millimètre, et une autre d'une largeur d'environ 1 millimètre sur la façade arrière au niveau du mur mitoyen, fissures qui se prolongent dans le sol sur une profondeur inconnue.

L'administrateur est d'avis que ces fissures doivent faire l'objet d'une réparation sur toute la longueur.

L'entrepreneur devra excaver le sol afin de lui permettre de constater la profondeur sur laquelle se prolongent les fissures, de même qu'il devra procéder à une réparation afin d'éviter toute possibilité d'infiltration d'eau future.

Extrait du Cahier des Pièces de l'Administrateur, Pièce A-10, page 5/12 de la Décision (ou page 58/83 du Document)

PLAIDOIRIES

Procureur de l'Entrepreneur (demandeur)

- [33] Dans les faits saillants que j'ai retenus de la plaidoirie du procureur de l'*Entrepreneur*, il y a entre autres : - les critères d'évaluation d'une fissure (selon le Guide de Performance de l'APCHQ notamment) : - de 3mm, c'est considéré comme une fissure de retrait, + de 3 mm, c'est une situation qui demande à tout le moins un monitoring.
- [34] Dans le cas qui nous occupe, les fissures ont tout au plus, 1 mm de large, soit 3 X moins que la norme de référence. Ce type de fissure de retrait n'est pas dommageable, il n'y a pas d'infiltration possible, et ce, même pendant une inondation. La problématique est alors considérée comme uniquement esthétique.
- [35] A contrario, une fissure de + de 3 mm, selon les *Règles de l'art* demanderait une intervention et des travaux correctifs, ce qui n'est pas le cas pour les fondations du 73 des Frênes.
- [36] Selon le témoin de l'*Entrepreneur* qui a été entendu, effectuer des réparations pourrait causer plus de dommages que les fissures elles-mêmes. Ce serait de plus beaucoup plus visible après les travaux que l'état actuel du mur de fondation. Il a conclu que la situation, telle qu'actuellement présentée, ne demandait aucune réparation. Pour une situation qui présente une fissure en deçà de 3 mm, il est préférable de ne faire aucune intervention, surtout s'il n'y a eu aucune infiltration.
- [37] On rappelle de plus, que les fissures chez les *Bénéficiaires*, ont été caractérisées de *fissures de retrait*. Le Règlement du Plan de Garantie mentionne clairement dans les exclusions nommées, les fissures de retrait attribuables au comportement normal des matériaux (Art. n° 12, 2^e paragraphe).
- [38] La documentation fournie aux Pièces E-06 et E-07 (Onglets n° 6 et 7) soutient également la position énoncée en référence avec les fissures de – de 3 mm. On rappelle que ce 3 mm est de 3 X supérieur aux mesures actuelles des 2 fissures présentes sur les fondations des *Bénéficiaires*.
- [39] Le procureur rappelle également que la peur d'une potentielle infiltration ne justifie en rien une intervention corrective, surtout dans les conditions de ces fissures référencées. Et le Règlement n'est pas conçu pour couvrir ces conditions non plus (pertes potentielles non avérées).
- [40] La Décision de la GCR ne présente pas de constance avec les conditions très similaires des fondations d'un très proche voisin, conditions où la GCR, avec la même conciliatrice, avait pourtant rejeté la demande des *Bénéficiaires*. Me Roberge conclut que la GCR s'est donc manifestement trompée dans l'appréciation du dossier de sa cliente Pro-Charpente. On demande donc d'invalidier la Décision de la GCR.

Plaidoirie des Bénéficiaires (intimés)

- [41] La plaidoirie des *Bénéficiaires* a été succincte. Dans les faits saillants que j'ai retenus de cette plaidoirie des *Bénéficiaires*, il y a entre autres : on demande de considérer la dégradation esthétique qui risquerait de survenir dans les prochaines années si rien n'était effectué.
- [42] On demande de plus le maintien de la décision de la GCR. Il est allégué que la Conciliatrice (Mme Delage), avait toutes les compétences requises lorsque cette dernière a rendu sa Décision en mars 2022.

Plaidoirie du représentant de l'Administrateur

- [43] Rappelons que l'*Administrateur* a choisi de ne pas être présent pour la journée d'audition. Donc aucune plaidoirie n'a été entendue de la part de la GCR.

DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE

- [44] Aucune demande de remboursement de frais d'expertise n'a été déposée dans le présent Dossier.

DEMANDE DE DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE

- [45] Selon le procureur de l'*Administrateur* étant donné l'erreur manifeste présente dans la Décision de mars 2022 par la Conciliatrice de la GCR, on demande au Tribunal d'arbitrage d'imputer la totalité des frais de l'arbitrage uniquement à l'*Administrateur* sur la base du libellé de l'Article 123.
- [46] Comme les *Bénéficiaires* ne sont pas partie prenante du départage des frais de l'Arbitrage lorsque le demandeur est le l'Entrepreneur (Référence Art. n° 123), ces derniers n'ont émis aucun commentaire quant au départage de ces frais d'arbitrage.

QUESTIONS EN LITIGE & ANALYSE**Point n° 1 : FISSURES À LA FONDATION ;**

- [47] Dans ce dossier la seule question en litige est : Quelle est la nature des fissures présentes sur le mur de fondation des *Bénéficiaires* ? Si les fissures ne peuvent être qualifiées de fissures de retrait, alors l'*Entrepreneur* doit intervenir et corriger lesdites fissures comme demandé dans le libellé de l'analyse du Point n°1 de la conciliatrice de la GCR.
- [48] Dans tous « autres » cas de figure, soit que la fissure est bien qualifiée de fissure de retrait, alors la Décision de l'*Administrateur* doit être invalidée et la demande d'arbitrage de l'*Entrepreneur* doit être reçue.

- [49] Regardons les principaux éléments qui m'ont été soumis et qui m'aideront à me positionner de manière à tout le moins prépondérante sur la question en litige :
- a. Les démarches des *Bénéficiaires* ont été faites à l'intérieur des délais prescrits. De ce point de vue, la demande est recevable ;
 - b. Au moins 2 personnes ayant des connaissances reconnues ont validé l'épaisseur des deux fissures. L'une d'environ 1 mm d'épais (large) et l'autre environ de 0,5 mm en son point le plus épais (large).
 - c. Les *Bénéficiaires* actuels ont confirmé que depuis qu'ils sont propriétaires, ils n'avaient constaté AUCUNE évolution des fissures (ni en épaisseur ni en largeur) ;
 - d. Les *Bénéficiaires* actuels ont également confirmé que depuis qu'ils sont propriétaires, il n'y a eu AUCUNE infiltration. Ils n'ont constaté AUCUNE trace d'infiltration antérieure non plus ;
 - e. Les *Bénéficiaires* ont également confirmé que les propriétaires antérieurs (à 2022) n'avaient eux non plus fait AUCUN constat d'infiltration ;
 - f. Le document fourni par L'Entrepreneur à son Onglet n° 6 (Pièce E-06) qualifie de « *Performance minimale attendue* » l'état d'une fissure d'une fondation ;
 - La première section de ce document de référence émis par une source fiable et reconnue (l'APCHQ) énonce clairement ce qui suit : « *Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que la largeur ne dépasse 1/8 po (3 mm). De plus, toutes les fissures dans les murs de sous-sol ne doivent pas permettre à l'eau de pénétrer à l'intérieur du bâtiment ou de créer un soulèvement par le gel* ».
 - g. Le dernier paragraphe de la 2^e page de l'Onglet n° 7 (Pièce E-07) est également à prendre en considération : « *Règle générale, ces fissures seront de nature capillaire, c'est-à-dire que leur largeur ne dépassera pas 1/8 » (3 mm). En présence d'une telle fissure, il n'y a pas lieu de s'inquiéter.* »
 - h. Le libellé de l'Art. 12, 2^e paragraphe du Règlement du Plan de garantie énonce de plus une exception nommée à la couverture du plan de Garantie en référence aux fissures minces (ou de retrait) :

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie:

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

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

- i. Ni les *Bénéficiaires*, ni l'*Administrateur* n'auront apporté quelque preuve « contraire » que ce soit ;

- [50] Dans les circonstances, je considère la preuve fournie par l'Entrepreneur comme suffisante, valide, crédible, recevable et prépondérante ;
- [51] Je conclus de plus, que les fissures s'apparentent à des fissures de retrait ou fissures capillaires (également qualifiées de *fissures minces*), donc elles représentent un comportement normal pour un matériel comme celui du béton coulé en place ;
- [52] Je considère comme probant le fait qu'aucune infiltration n'a été constatée à ce jour et que les *Bénéficiaires* actuels mentionnent n'avoir constaté aucune évolution des fissures jusqu'en septembre 2024 ;

- [53] Je considère donc que l'*Entrepreneur* s'est acquitté de son fardeau de la preuve et que sa demande se doit d'être reçue et du même coup, que la Décision de l'*Administrateur* datant du 15 mars 2022 se doit d'être invalidée en totalité pour ce seul Point n° 1, Point identifié comme *Fissures à la fondation*.

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

- [54] L'Article n° 123, 1° paragraphe du Règlement, on y traite de la répartition des frais d'arbitrage lorsque c'est l'*Entrepreneur* qui est en demande.

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

- [55] Or, malgré la demande du procureur de l'*Entrepreneur*, tel qu'il est prévu à l'Article n° 123, 1° paragraphe, les coûts de l'arbitrage seront imputés à parts égales entre l'*Administrateur* et l'*Entrepreneur*.

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

- [56] Considérant qu'aucune demande de remboursement des frais d'expertise n'a été formulée, aucun remboursement ne sera donc accordé.

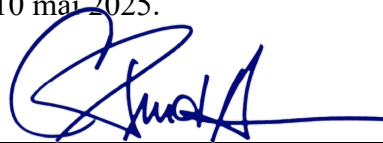
DÉCISION

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE EN TOTALITÉ la demande de l'*Entrepreneur* pour le Point n° 1 : FISSURES À LA FONDATION et invalide ainsi en totalité la Décision de l'*Administrateur* rendue le 15 mars 2022. L'*Entrepreneur* n'aura aucune action à apporter auxdites fissures de fondation.

ORDONNE à l'*Administrateur* et à l'*Entrepreneur* de payer à parts égales 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 GAJD.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à Repentigny ce 10 mai 2025.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD