

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 9915
N° dossier CCAC : S25-022001

Marie-Pier Fournier et Olivier Guérin

(Les Bénéficiaires)

Et Robko Inc. /Les Développement Robko

(L'Entrepreneur)

Et Garantie Construction Résidentielle (GCR)
(L'Administrateur)

SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE

Arbitre :	Me Pamela McGovern
Pour les bénéficiaires :	Marie-Pier Fournier et Olivier Guérin
Pour l'entrepreneur :	Me Mathieu Bernier et Christian Maher
Pour l'administrateur :	absent
Date(s) d'audience :	29 mai 2025
Lieu d'audience :	Par visioconférence
Date de la décision rectifiée:	<u>27</u> juin 2025



Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« CCAC ») le 6 mars 2025.

Extraits pertinents du Plumitif

01-03-2023	Dénonciation des Bénéficiaires;
19-05-2023	Décision de l'Administrateur;
01-03-2024	Décision supplémentaire de l'Administrateur;
20-02-2025	Décision supplémentaire de l'Administrateur;
20-02-2025	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
06-03-2025	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage;
06-03-2025	Avis de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'Arbitre;
26-03-2025	Courriel de l'Administrateur avisant ne pas avoir l'intention de participer et transmettant le Cahier des pièces;
31-03-2025	Courriel de l'Arbitre aux parties leur convoquant à une conférence de gestion;
04-04-2025	Conférence de gestion et confirmation de la date d'audition;
29-05-2025	Audition par visioconférence;

LISTE DES ADMISSIONS

[2] Les admissions sont :

- 2.1 Il s'agit d'une maison unifamiliale
- 2.2 Le contrat de vente a été signé le 2 mars 2021
- 2.3 Le contrat de garantie a été signé le 2 mars 2021
- 2.3 La fin des travaux a été établi au 23 août 2021
- 2.4 La réception du bâtiment a été établi au 30 août 2021

[3] Les Bénéficiaires ont transmis une dénonciation à l'Entrepreneur 1^{er} mars 2023. La décision initiale de l'Administrateur a été rendue le 19 mai 2023. Une décision supplémentaire a été rendue le 1^{er} mars 2024 et une autre décision supplémentaire a été rendue le 20 février 2025. Les Bénéficiaires portent en arbitrage cette dernière décision.



Documents déposés par l'Administrateur

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 25 février 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 25 février 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 30 août 2021;
- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 1^{er} mars 2023, incluant
- Formulaire de dénonciation daté du 1^{er} mars 2023;
- A.5 Formulaire de réclamation;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 17 mars 2023, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 1^{er} mars 2023 (voir A-4);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 Vidéo;
- A-9 La décision de l'Administrateur datée du 19 mai 2023;
- A-10 La décision supplémentaire de l'Administrateur du 1^{er} mars 2024;
- A-11 En liasse, la décision supplémentaire de de l'Administrateur datée du 20 février 2025, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12 Courriel de l'organisation d'arbitrage daté du 6 mars 2025, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 20 février 2025;
 - Décision de l'Administrateur datée du 20 février 2025 (voir A-11);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 6 mars 2025;
- A-13 Curriculum Vitae du conciliateur Martin Bérubé;



QUESTION EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE

[4] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage déposée les Bénéficiaires d'une décision supplémentaire de l'Administrateur GCR datée du 20 février 2025 concernant une propriété (ci-après la « Propriété ») située au 244, rue de la Cordelle, Lévis (Québec) G6Z 0G2, reçue par le CCAC le 20 février 2025. La décision de l'Administrateur a été rendue en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « le Règlement »).

[5] Le 26 mars 2025, l'Administrateur a avisé l'Arbitre ne pas avoir l'intention de participer à l'arbitrage :

Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation 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.

[6] Le 30 mars 2025, les parties ont été convoquées par l'Arbitre à une conférence de gestion.

[7] Lors de la conférence de gestion, les pièces faisant partie du Cahier des pièces de l'Administrateur ont été admises et les Bénéficiaires se sont engagés à transmettre le vidéo qui a été déposé dans le Cahier des pièces (A-8);

[8] Une seule question est en litige: *le revêtement extérieur de la Propriété de vinyle qui est défectueux (craque de partout)*. Voici la description de la problématique telle que soumise par les Bénéficiaires en mars 2023 (A-4);

En hiver, le revêtement de vinyle craque de partout, tout autour du bâtiment. La situation est plus fréquente lorsqu'il fait froid et qu'il fait soleil. Le bruit s'entend de l'intérieur et c'est très dérangeant. L'entrepreneur a été contacté à plusieurs reprises, disant que les travaux allaient être fait, sans jamais spécifier de date ou de solution pour régler la problématique. 1^e avis au mois de février 2022. 2022-03-28: texto envoyé à Patrick (contremaitre Robko) avec un enregistrement où on peut entendre les craquements. Ensuite, plusieurs emails échangés et quelques visites à la maison par le sous-traitant, mais pas de solutions et de date de réparation proposée.

[9] La première décision de l'Administrateur a été rendue le 19 mai 2023 (A-9). Sans se prononcer sur le bien-fondé de la réclamation, le conciliateur a pris acte de l'entente intervenue entre les parties. La conclusion de cette décision se lit comme suit:

Suivant la vidéoconférence entre les parties, l'entrepreneur a confirmé qu'il exécutera les travaux selon une nouvelle entente en ce qui a trait au remplacement du revêtement de vinyle.



En conclusion, l'entrepreneur s'engage à effectuer le remplacement du revêtement de vinyle des façades sud et est d'ici le 30 juin 2023, de façon à régler la problématique relative aux craquements audibles.

L'entrepreneur confirme de plus qu'advenant que le problème affecte le reste du bâtiment, il s'assurera de respecter la durée de la garantie GCR et de résoudre la problématique qui pourrait exister.

Ainsi, dans l'éventualité où il y avait résurgence de la problématique une fois les travaux complétés, les bénéficiaires devront en informer l'entrepreneur et l'administrateur afin que la situation puisse être revue.

[10] Notons que l'Entrepreneur a même transmis une garantie concernant les travaux qu'il devait exécuter suite à cette entente de mai 2023. Voici un extrait de cette garantie¹ :

La présente, confirme que ROBKO va respecter la garantie en lien avec les craquements anormaux du revêtement installé au 244 rue de la Cordelle.

ROBKO s'engage donc à remplacer les deux (2) côtés affectés par les bruits de craquement et s'engage à ce que le problème soit réglé.

Advenant le cas que le problème affecte le reste du bâtiment ROBKO s'assurera de respecter la durée de la garantie GCR et de résoudre la problématique qui pourrait exister.

Les travaux des deux côtés à changer seront effectués avant la fin juin 2023

[11] La première décision supplémentaire de l'Administrateur a été rendue le 1 mars 2024 et a noté

...

Il appert toutefois qu'à l'automne 2023, la problématique relative aux craquements était revenue tel que relaté par les bénéficiaires.

Lors de notre récente inspection supplémentaire du 30 janvier 2024 en compagnie du bénéficiaire et de l'entrepreneur, il fut mentionné que des craquements anormaux à l'endroit du revêtement vinyle sont toujours audibles par les bénéficiaires en période hivernale, lesquels nous avons été à même d'entendre sur un enregistrement que nous a fait entendre le bénéficiaire et qui s'apparente à du mais soufflé qui éclate.

Il nous a été permis de remarquer que l'entrepreneur a procédé à l'ajout de bandes d'éthafoam sur les lattes de bois sous le revêtement et que la fixation des feuilles de vinyle est adéquate.

[12] En mars 2024, le conciliateur a mentionné qu'il n'était pas en mesure d'observer la situation dénoncée, les conditions climatiques prévalant n'étant pas propices au genre de

¹ Voir l'annexe I de la pièce A-9



vérification à effectuer. Il s'est engagé à revoir la situation au cours de la prochaine période hivernale, au plus tard le 15 février 2025 (A-10).

[13] Dans la 2^{ième} décision supplémentaire en date du 20 février 2025 (A-11) le conciliateur a mentionné que lors de la visite en date du 6 février 2025, il a entendu les craquements. Voici un extrait de la décision:

Lors de cette visite supplémentaire en compagnie du bénéficiaire, de l'entrepreneur, des sous-traitants en installation de revêtement et du représentant de la compagnie Kaycan, la situation relative aux craquements à l'endroit du revêtement vinyle du versant arrière a bien été entendue.

(p. 6)

[14] De plus, le conciliateur a noté :

Selon des vérifications faites lors de l'inspection supplémentaire, nous avons noté une fois de plus, des signes de la présence d'eau et / ou de glace sous le revêtement de vinyle, ce qui permet lors de variations de température, que puissent se produire les craquements audibles tel que nous les avons entendus sur l'enregistrement produit par les bénéficiaires, de même que nous avons été en mesure d'entendre au jour de la visite.

Nous n'avons noté aucun désordre en ce qui a trait à l'installation du revêtement de vinyle qui pourrait nous permettre de croire à une problématique, exception faite des craquements.

Toujours au cours de notre visite, nous avons observé sur le revêtement de vinyle du versant arrière gauche, près d'une sortie extérieure, un apport important de glace/givre derrière le vinyle.

[15] En conclusion, l'Administrateur a décidé que la problématique ne constitue pas une malfaçon ou un vice caché au sens du Règlement :

L'administrateur conclut donc à l'effet que la situation dénoncée en est une relative à la réaction produite lors de la dilatation thermique des gouttelettes d'eau se trouvant derrière le revêtement de vinyle, phénomène normal ne constituant pas un vice caché, ni même une malfaçon.

LA PREUVE

[16] Selon les Bénéficiaires, le problème de bruit a débuté à l'hiver 2022. Une première dénonciation formelle a été faite par les Bénéficiaires en mars 2023. À la suite de cette dénonciation, l'Entrepreneur a reconnu l'existence du bruit et s'est engagé à effectuer des correctifs, notamment en remplaçant les murs sud et est de l'immeuble avant le mois de juin 2023. Ces travaux ont initialement semblé efficaces, le bruit ayant temporairement disparu.



[17] Toutefois, le problème est réapparu à l'hiver 2024, cette fois de manière perceptible à l'intérieur de la résidence. L'Administrateur a fait une autre visite en février 2025, à laquelle ont participé l'Entrepreneur, le fabricant Kaycan ainsi qu'un sous-traitant Revêtement Max.

[18] Au cours de cette visite, le bruit a été entendu du côté du mur ouest, ainsi que chez un voisin. Des gouttelettes d'eau et de la glace ont également été observées derrière le revêtement extérieur, notamment à proximité de l'échangeur d'air.

[19] Les Bénéficiaires soutiennent que le bruit constitue une nuisance importante, compromettant leur jouissance paisible de la maison. Ils expriment également des préoccupations quant à la durabilité du mur en raison de la présence récurrente de glace et d'eau derrière le revêtement.

[20] De plus, ils déplorent l'absence d'une analyse approfondie du revêtement ou d'une recherche sérieuse de la cause du problème, tant par l'Entrepreneur que par le fabricant Kaycan.

[21] En conséquence, les Bénéficiaires demandent que soit reconnu l'existence d'une malfaçon ou d'un vice caché et que des correctifs durables soient apportés.

[22] M. Christian Maher ingénieur civil, a témoigné au nom de l'Entrepreneur. Il a déclaré connaître le dossier et avoir visité la Propriété, tout en précisant qu'il n'avait pas supervisé la construction de celle-ci.

[23] L'Entrepreneur a effectué certaines interventions afin de tenter de corriger les bruits de craquement signalés par les Bénéficiaires. Parmi les ajustements apportés figurent notamment l'installation d'isolants et l'ajout de bandes d'éthafoam.

[24] Il convient de rappeler qu'en février 2025, l'Administrateur a pris note de l'engagement pris par l'Entrepreneur de revoir l'installation des sorties d'air extérieures et l'obstruction sous le revêtement, pour éviter l'accumulation de vapeur d'eau causant de la glace/givre derrière le vinyle. M. Maher a réitéré cet engagement dans le cadre de son témoignage devant le Tribunal.

ANALYSE ET MOTIFS

[25] Dans le présent dossier, le Tribunal rappelle que les Bénéficiaires sont en demande, ils ont donc le fardeau de la preuve.

[26] Au soutien de son argumentation, le procureur de l'Entrepreneur a soumis quelques sentences arbitrales en vertu du Règlement dont *Tremblay c. Guilman Design* où l'arbitre a souligné le fardeau des Bénéficiaires comme suit :



Considérant que les bénéficiaires contestent le bien-fondé de la décision de l'administrateur, le fardeau de preuve repose sur leurs épaules, comme stipulé à l'article 2803 du Code civil du Québec.²

[27] L'article 2803 du Code civil du Québec se lit comme suit :

Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

[28] De plus, l'arbitre dans la décision *Benevento et 9398-2585 Québec inc.*³ nous rappelle que « *chaque cas est un cas d'espèce* ».⁴

[29] Ce qui distingue le présent dossier, c'est que l'Administrateur a rendu deux décisions antérieurement à celle faisant l'objet du présent arbitrage. Le Tribunal doit donc déterminer si les faits tels qu'ils se présentaient après la dénonciation ouvrent droit à la garantie prévue au Règlement.

[30] La preuve présentée dans le cadre du présent dossier repose essentiellement sur les témoignages des Bénéficiaires et du représentant de l'Entrepreneur. Il convient de rappeler que l'Administrateur a choisi de ne pas participer, estimant que la décision rendue était claire et conforme au Règlement.

[31] Le Tribunal est tenu d'appliquer le Règlement, bien qu'il puisse également se référer à d'autres lois dans l'exercice de son mandat. Toutefois, c'est en vertu du Règlement qu'il doit établir les droits et obligations des parties. Sa décision doit découler de la règle de droit applicable et s'appuyer sur la preuve présentée par les parties.

[32] Il convient de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie régi par les dispositions de la Loi sur le bâtiment et de son Règlement d'application. À cet égard, les dispositions pertinentes du Règlement se lisent comme suit:

7. *Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.*

[...]

10. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :*

² Tremblay et Guilmain Design inc., 2022 CanLII 129756 (QC OAGBRN)

³ Benevento et 9398-2585 Québec inc. (Habitamax) (Habitations Germa inc.), 2020 CanLII 127165 (QC OAGBRN)

⁴ Voir page 9 de la décision précédente.



1. [...]
2. [...]
3. *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

[33] Ainsi, la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons.

[34] Tel que mentionné ci-haut, les Bénéficiaires ont dénoncé la problématique à l'Entrepreneur et l'Administrateur en mars 2023 après avoir eu plusieurs échanges avec l'Entrepreneur en 2022.

[35] En 2023, l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer le remplacement du revêtement de vinyle des façades sud au plus tard le 30 juin 2023, de façon à régler la problématique relative aux craquements audibles.

[36] Dans sa décision rendue en 2023, l'Administrateur a précisé que, dans l'éventualité d'une résurgence de la problématique après l'exécution des travaux, il appartiendrait aux Bénéficiaires d'en aviser l'Entrepreneur ainsi que l'Administrateur afin que la situation puisse être réévaluée. Il convient de noter que l'Administrateur ne s'est pas prononcé sur le point soulevé par les Bénéficiaires, mais a plutôt pris acte de l'entente intervenue entre les parties.

[37] En 2024, l'Administrateur s'est de nouveau rendu sur les lieux, mais n'a pas été en mesure d'entendre les bruits dénoncés par les Bénéficiaires en raison des conditions climatiques.

[38] Ce n'est qu'en 2025 que l'Administrateur s'est prononcé, en vertu du Règlement, sur l'application de la garantie relativement au point soulevé par les Bénéficiaires.

[39] L'Administrateur a rejeté la réclamation et a écrit :

...
L'administrateur conclut donc à l'effet que la situation dénoncée en est une relative à la réaction produite lors de la dilatation thermique des gouttelettes d'eau se trouvant derrière le revêtement de vinyle, phénomène normal ne constituant pas un vice caché, ni même une malfaçon.

Analyse et décision



L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 1 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 1 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

[40] L'Administrateur a également noté l'engagement de l'Entrepreneur de faire réévaluer l'installation des sorties d'air extérieures et l'obstruction sous le revêtement. Cet engagement a été réaffirmé par l'Entrepreneur lors de l'audition.

[41] Relativement à la problématique de bruit attribuable au revêtement extérieur en vinyle, il y a lieu de déterminer si celle-ci est susceptible de constituer un vice caché au sens du Règlement.

[42] Le procureur de l'Entrepreneur a attiré l'attention du Tribunal à l'extrait suivant de la décision *Tremblay et Guilman Design*⁵ :

[65] Afin de connaître les critères d'un vice caché, il faut se référer à l'article 1726 du Code civil et si nécessaire à l'interprétation doctrinale ou jurisprudentielle de cet article. Cet article stipule que :

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 ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[66] Dans l'affaire *Guillaume Lupien-Pilon et Banca Lacerte c. Pierre Daneault* de la Cour supérieure, l'honorable Michel Beaupré écrit ce qui suit au sujet de la notion de « vices cachés » :

[263] Comme le souligne la doctrine, le « vice » dont il est question dans le régime légal de garantie de qualité n'est pas défini dans les dispositions relatives à la garantie, mais il ne peut s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence. L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage. C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie de « vice » dont doit répondre le vendeur. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peuvent constituer un « vice » que si elles rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné. Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité.

⁵ Précité, note 1, p. 13



[Soulignement par l'arbitre]

[43] Ainsi, pour que la garantie trouve application, il doit exister un désordre affectant le bâtiment.

[44] Les Bénéficiaires ont témoigné que le bruit est perceptible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la Propriété. Ils considèrent cette situation comme anormale, précisant qu'ils n'auraient pas payé le même prix pour la maison s'ils en avaient eu connaissance. Selon eux, cette problématique réduit l'attrait de la propriété en cas de revente et compromet leur confort ainsi que leur jouissance des lieux.

[45] Par ailleurs, ils se disent préoccupés par les commentaires relatifs à l'accumulation d'eau et de glace, craignant que cela n'affecte la durabilité de la construction. Enfin, ils expriment leur déception que ni l'Administrateur ni l'Entrepreneur n'aient formulé d'hypothèses quant aux composantes du revêtement, et qu'aucune analyse n'ait été effectuée par le fabricant Keycan.

[46] Il y a lieu de souligner qu'aucun expert n'a été entendu au soutien de la position des Bénéficiaires, lesquels, comme mentionné précédemment, avaient le fardeau de la preuve.

[47] Le Tribunal retient des échanges entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur que les problématiques liées au bruit ainsi qu'à la présence de glace ou de gouttelettes ont suscité des préoccupations chez les Bénéficiaires. Une partie du revêtement a été remplacée par l'Entrepreneur en 2023. Par ailleurs, certains travaux demeurent à réaliser au pourtour des sorties d'air. L'engagement de procéder à ces travaux a été pris par l'Entrepreneur, consigné par l'Administrateur et dûment noté par le Tribunal.

[48] L'Entrepreneur a souligné un extrait de la décision *Sommereyns c. 7802471 Canada inc. et La Garantie de construction résidentielle (GRC)*⁶ qui décrit le rôle des tribunaux :

[109] Les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Rien ne peut être mathématiquement prouvé. La décision doit être rendue judiciairement et par conséquent en conformité aux règles de preuve généralement admises. Le Règlement étant d'ordre public, l'arbitre ne peut décider par complaisance ou par le fait que la preuve présentée par l'une des parties se veut sympathique.

[49] En l'espèce, la déficience alléguée, à savoir une problématique de bruit, ne compromet pas l'usage normal de la Propriété. Elle ne constitue pas une atteinte à la fonctionnalité du bâtiment. Les Bénéficiaires ont soutenu que cette situation pourrait entraîner une dépréciation de la valeur marchande de leurs immeubles. Toutefois, aucun

⁶ CCAC S171002201-NP, 30 octobre 2018



élément de preuve n'a été versé au dossier pour établir une diminution effective du prix d'achat.

[50] Les Bénéficiaires n'ont présenté aucun élément de preuve permettant de démontrer que la décision de l'Administrateur était erronée, si ce n'est leur affirmation selon laquelle les bruits observés après les travaux réalisés par l'Entrepreneur en 2023 étaient "pratiquement" les mêmes qu'auparavant. Par ailleurs, les Bénéficiaires n'ont pas réussi à organiser une rencontre en 2024 au moment où les bruits étaient perceptibles, ce qui tend à démontrer le caractère intermittent de la problématique plutôt qu'une nuisance persistante.

[51] Par ailleurs, il a été observé, lors de la visite de février 2025, une accumulation importante de glace ou de givre derrière le revêtement de vinyle sur le versant arrière gauche, à proximité d'une sortie extérieure. À la suite de cette observation, l'Entrepreneur a indiqué que son sous-traitant se rendra sur les lieux afin de revoir l'installation des sorties d'air extérieures ainsi que l'obstruction sous le revêtement, dans le but de prévenir l'accumulation de vapeur d'eau à l'origine de la formation de glace ou de givre.

DÉCISION

[52] Considérant que les Bénéficiaires n'ont pas satisfait à leur fardeau de preuve en ce qui concerne la problématique de bruit, mais qu'une entente est intervenue relativement à l'installation des sorties d'air, le Tribunal accueille partiellement la demande des Bénéficiaires à l'égard de la décision rendue par l'Administrateur le 20 février 2025.

[53] Les travaux correctifs doivent être exécutés dans les soixante jours (60) suivant la date des présentes en ciblant des moments et des dates qui conviendront aux Bénéficiaires;

[54] Le Tribunal tient à rappeler que le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que le droit de rechercher les correctifs qu'ils réclament sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[55] **ACCUEILLE en partie** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[56] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux afin de revoir l'installation des sorties d'air extérieures ainsi que l'obstruction sous le revêtement, dans le but de prévenir l'accumulation de vapeur d'eau à l'origine de la formation de glace ou de givre dans les soixante (60) jours des présentes en ciblant des moments et des dates qui conviendront aux Bénéficiaires;



[57] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge, ~~à parts égales, de l'Entrepreneur et de l'Administrateur.~~

[58] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, ce 27 juin 2025

Me Pamela McGovern, arbitre

