

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RESOLUTION DE CONFLITS INC.**

---

ENTRE: **Mme. Azaduhi Polat**  
(ci-après «la Bénéficiaire»)

ET: **Construction D'Astous Ltée**  
(ci-après «l'Entrepreneur»)

ET: **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ  
INC.**  
(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier SORECONI: 130208001

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre: Me Lydia Milazzo

Pour la Bénéficiaire: Mme. Azaduhi Polat

Pour l'Entrepreneur: M. Robert D'Astous

Pour l'Administrateur: Me François Laplante  
M. Jocelyn Dubuc,  
Inspecteur

Date de l'audition: 22 mai 2014

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires: Mme. Azaduhi Polat  
288, rue des Alismas  
Sainte Dorothée (Québec) H7X 0A5

Entrepreneur: Constructions D'Astous Ltée  
600, rang Saint-François  
Blainville (Québec) J7E 4H5

M. Robert D'Astous, président

Administrateur: La Garantie Des Bâtiments Résidentiels  
Neufs De L'APCHQ Inc.  
5930, boul. L.-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

M. Jocelyn Dubuc, inspecteur/  
conciliateur

Procureur: Me François-Olivier Godin

### **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de la Société Pour la Résolution de Conflits Inc. (SORECONI) le 16 octobre 2013.

### **HISTORIQUE DU DOSSIER**

11 août 2010 : Contrat d'entreprise et de Garantie de l'APCHQ (ci-après « la Garantie »)-**Pièce A-2**;

21 décembre 2011 : Formulaire d'Inspection Pré-réception, liste de 35 points à parachever et date de réception du Bâtiment par la Bénéficiaire: **Pièce A-3**;

20 août 2012 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur concernant les travaux à faire (intérieur et extérieur), reçue par l'Administrateur le 21 novembre 2012 : **Pièce A-6**;

20 septembre 2012: Lettre de l'Entrepreneur à la Bénéficiaire adressant les déficiences soulevées par cette dernière dans sa lettre du 20 août 2011: **Pièce A-4**;

2 octobre 2012: Lettre de l'Entrepreneur à la Bénéficiaire dans laquelle celui-ci suggère l'installation d'un solin d'aluminium pour l'étanchéité du balcon du deuxième étage dans le but de régler le problème d'infiltration d'eau, l'Entrepreneur s'engageant à procéder aux

correctifs nécessaires si jamais le problème n'était toujours pas résolu: **Pièce A-5**;

- 2 novembre 2012 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur soulignant à nouveau le problème 'majeur' d'écoulement d'eau relié au balcon du deuxième étage situé au-dessus de la porte d'entrée principale et faisant en sorte que lorsqu'il pleut, la pluie descend le mur de la façade, tâchant ainsi les arches situées au-dessus de ladite porte, ainsi que la pierres aux alentours et les colonnes devant l'entrée principale : **Pièce A-7**, reçue par l'Administrateur le 21 novembre 2012;
- 27 novembre 2012 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur : **Pièce A-8**;
- 5 décembre 2012 : Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur confirmant la réparation de tous les points soulevés par la Bénéficiaire (intérieur et extérieur) à l'exception des points no 1 à 6 (extérieur) pour lesquelles la Bénéficiaire aurait refusé les réparations proposées par l'Entrepreneur: **Pièce A-9**;
- 13 mars 2013 : Décision et Rapport de Conciliation de l'Administrateur : **Pièce A-10** (ci-après « la Décision de mars 2013 »);
- 2 juillet 2013 : Rapport de Conciliation Complémentaire et Décision de l'Administrateur : **Pièce A-11** (ci-après « la Décision de juillet 2013 »);
- 23 septembre 2013 : Rapport de Conciliation Complémentaire et Décision de l'Administrateur : **Pièce A-12** (ci-après « la Décision de septembre 2013 »);
- 2 août 2013: Demande d'arbitrage de la part de la Bénéficiaire: **Pièce A-14** (ci-après « la Demande d'Arbitrage »);
- 16 octobre 2013 : Nomination de l'arbitre;
- 20 novembre 2013: Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
- 10 décembre 2013 : Courriel de l'Arbitre aux parties demandant leurs disponibilités pour la tenue d'une audition préliminaire par appel conférence;

- 12 février 2014 : Date fixée pour l'audition préliminaire par appel conférence; reporté vu l'absence des parties;
- 21 mars 2014: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 26 mars 2014 : Procès-verbal et sommaire d'audition préliminaire envoyé par courriel aux parties de l'arbitre;
- 22 mai 2014 : Visite des lieux par l'arbitre en présence des parties, suivie de l'Enquête et Audition;
- 4 juin 2014 : Réception par l'arbitre soussignée d'un courriel de la part du service de messagerie téléphonique de la Bénéficiaire dans laquelle cette dernière demande d'être contacté;
- 5 juin 2014 : Courriel envoyé par l'arbitre soussignée à la Bénéficiaire, avec copie aux autres parties, lui rappelant que la cause a déjà été prise en délibéré et que toute communication doit avoir lieu en présence de toutes les parties au dossier;
- 9 juin 2014 : La Bénéficiaire envoi par télécopieur une lettre de 4 pages au bureau de l'arbitre soussignée et fait livrer une enveloppe contenant une autre lettre d'une page, ainsi qu'un paquet de photos (47) avec notes manuscrites, le tout étant adressé uniquement à l'arbitre soussignée;

## **JURIDICTION**

1. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties. Le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

## **LE LITIGE**

1. Il s'agit d'une demande d'arbitrage à la Société pour la Résolution de Conflits Inc. (ci-après « Soreconi ») dans le cadre de la garantie prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q . B-1.1, r. 8) (ci-après le « Règlement »);

2. Le 2 août 2013, la Bénéficiaire a interjeté appel de la Décision de juillet 2013, le tout tel qu'il appert à la Pièce P-14 (ci-après « la Demande D'Arbitrage »);
3. La Demande D'Arbitrage vise une maison à étages située au 288, rue des Alismas, ville de Sainte-Dorothée (ci-après « le Bâtiment ») et réfère aux points #s 5, 6, 7, 8, 9, et 10 de la Décision de juillet 2013, lesquelles, selon la Bénéficiaire, sont toujours pas réglés;
4. Dans la Décision de juillet 2013, l'Administrateur déclare que les points 6, 7, et 10 sont réglés, mais donne raison à la Bénéficiaire pour ce qui est des points # s 5 et 8;
5. Par la suite, dans la Décision de septembre 2013, l'Administrateur déclare le point # 9 réglé;
6. Lors de l'audition préliminaire du 21 mars 2014, les points suivants ont donc été identifiés comme étant les points en litige pour les fins du présent arbitrage : points #s 6, 7, 9 et 10 de la Décision de mars 2013 (ci-après « les Points en Litige »), soit les points ayant été déclarés réglés par l'Administrateur dans ses Décisions de juillet et septembre 2013, respectivement;
7. Il s'agit de points de nature plutôt esthétique, soit : l'installation d'un solin à la jonction du mur extérieur et le balcon avant à l'étage (point 6), les travaux de nettoyage par rapport à l'arche et les colonnes de la façade en avant (point 7), l'apparence esthétique du joint de scellant utilisé à la tête des mêmes colonnes devant l'entrée principale (point 10). Le point 9 consiste de réparations de fissures dans les joints de maçonnerie situés en avant;
8. Tel qu'expliqué à la Bénéficiaire à l'audience préliminaire, ainsi qu'à l'audience au mérite, la question d'infiltration d'eau ne figure pas parmi les points soumis au Tribunal d'arbitrage et ne sera donc pas adressé dans la présente décision. Par contre, tel que reconnu à l'enquête, l'Administrateur demeure saisi du dossier par rapport à ce problème et tel qu'énoncé par l'Entrepreneur par écrit (Pièce A-5) et verbalement lors de l'audition, ce dernier s'est engagé à trouver une solution;

### **Le Déroulement de l'Audience et les Pièces**

9. À l'audience, Mme. Azaduhi Polat a témoigné à titre de Bénéficiaire et celle-ci a appelé M. Martin Bergeron comme témoin ordinaire. M. Robert

D'Astous a témoigné pour l'Entrepreneur et M. Jocelyn Dubuc a témoigné pour l'Administrateur;

10. Lors de l'audition préliminaire, Mme. Polat avait annoncé son intention d'envoyer un subpoena à un représentant de la compagnie Vimat, mais lors de l'audience, cette dernière a confirmé qu'il ne serait pas présent et qu'aucun subpoena n'avait été envoyé;
11. L'Administrateur a produit les Pièces A-1 à A-14 de son cahier d'autorités;
12. L'Entrepreneur a demandé de produire une lettre en date du 9 mai 2014 de la part de Me Isabelle Cartier (procureur de VimCo Corp.) adressée à Me Marc-André McCann (procureur de l'Entrepreneur), concernant le Bâtiment (Pièce E-1). La Bénéficiaire s'est objectée à la production de ladite lettre, laquelle objection a été prise sous réserve par l'arbitre soussignée;
13. La Bénéficiaire a voulu introduire en preuve un volume important de photos, mais n'avait pas apporté de copies pour les autres parties. Il s'agissait de photos qui devaient être envoyées aux parties avant l'audition, suivant ce qui avait été convenu lors de l'audience préliminaire, tel que constaté dans le procès-verbal envoyé par courriel aux parties le 26 mars 2014. Il fût convenu lors de l'audience que seulement quelques unes desdites photos seraient présentées et circulées aux autres parties pour qu'il puisse en prendre connaissance et poser des questions à la Bénéficiaire, le cas échéant. La Bénéficiaire s'est engagée à faire parvenir des copies desdites photos aux parties;
14. Le 4 juin 2014, l'arbitre soussigné a reçu une communication de la part de la Bénéficiaire demandant qu'elle soit contactée par téléphone;
15. Le 5 juin 2014, l'arbitre soussigné a envoyé un courriel à la Bénéficiaire lui rappelant que toute communication devait avoir lieu en présence de toutes les parties et que la cause était en délibéré. La Bénéficiaire a aussi été avisé qu'elle avait jusqu'au 9 juin pour transmettre les photos qui avaient été circulés lors de l'audition;
16. Le 9 juin 2014, la Bénéficiaire a envoyé une lettre de 4 pages, par télécopieur, au bureau de l'arbitre soussignée, sans preuve d'envoi aux autres parties. Par la suite, elle a livré une autre lettre ainsi que des photos (47), dont la grande majorité n'ont pas été circulé aux autres parties à l'audition, incluant des photos prises avant les réparations effectuées par l'Entrepreneur, et encore une fois, sans preuve d'envoi aux autres parties;
17. Les lettres et photos envoyées par la Bénéficiaire à l'arbitre postérieurement à l'audience ne peuvent faire partie de la preuve, puisqu'ils n'ont pas été communiqués selon les règles, les autres parties

n'ayant pas eu l'opportunité de témoigner, ainsi que de contre-interroger la Bénéficiaire sur le contenu desdites lettres et photos;

18. De plus, le tribunal est d'avis que le contenu de ces lettres n'assiste pas le tribunal dans le délibéré des Points en Litige;
19. Le tribunal considère que les photos prises avant les réparations effectuées par l'Entrepreneur suivant les directives de l'Administrateur, ne sont pas pertinentes au présent débat relativement à l'état actuel des endroits ainsi réparés;
20. Pour ce qui est des photos circulés lors de l'audience, le tribunal considère qu'elles n'assistent pas au présent débat puisque l'arbitre soussigné a pu constaté en personne l'état actuel du Bâtiment lors de la visite des lieux ayant précédé l'audition au mérite;

### **La preuve et la position des parties**

21. Le dossier fait état d'une longue liste de problèmes reliés aux Bâtiment, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, soulevées par la Bénéficiaire (Pièces A-4 et 5), ainsi que des solutions proposées par l'Entrepreneur à cet égard (Pièces A-6 et 7). Par contre, tel que déjà mentionné, le tribunal doit se limiter aux Points en Litige et la preuve par rapport à la question de l'écoulement d'eau sera abordé uniquement dans le but d'assister le tribunal dans l'analyse des Points en Litige;
22. Lors de l'audience, ainsi que lors de la visite sur les lieux, la Bénéficiaire a beaucoup insisté sur l'historique du dossier et les délais encourus avant que certaines réparations soient exécutées et surtout sur le problème majeur qu'elle a insisté demeure non-réglé, soit l'eau qui coule du balcon au deuxième étage au long de la façade principale et par les colonnes qui l'adornent;
23. Tel que déjà mentionné ci-haut, les parties s'entendent sur le fait que la source de cet écoulement d'eau demeure un point à régler. Tel qu'expliqué à maintes reprises à la Bénéficiaire lors de l'audience, ce point ne fera pas l'objet de la présente décision;
24. Les Points en Litige, tel qu'identifiés lors de l'audience préliminaire du 21 mars 2014, sont les suivantes:

Pt# 6 Mur Extérieur/ Balcon Avant à l'Étage

25. Il s'agit de l'espace à la jonction du mur de la façade principale et du balcon situé à l'étage. Cet espace a été comblé initialement à l'aide d'un joint de scellant; la Bénéficiaire s'est plaint desdits travaux de finition;
26. Suite a une entente entre les parties et tel qu'ordonné par l'Administrateur dans la Décision de mars 2013, l'Entrepreneur a installé une moulure d'aluminium de couleur brune;
27. Cette solution avait été proposée par l'Entrepreneur en octobre 2012, (Pièce P-5), mais refusé par la Bénéficiaire. Le 5 décembre 2012, l'Entrepreneur a envoyé un courriel à l'Administrateur dans lequel il confirme avoir réglé la majorité des problèmes soulevés par la Bénéficiaire (intérieur et extérieur) et l'avisant du fait que la Bénéficiaire refusait les réparations proposées pour certains problèmes « extérieurs », incluant le point 6, l'empêchant ainsi de clore le dossier, (Pièce A-9);
28. Dans sa Décision de juillet 2013, l'Administrateur a constaté que les travaux correctifs demandés dans la Décision de mars 2013 par rapport à l'espace en question, avaient été réalisés par l'Entrepreneur et les a jugé satisfaisants;
29. Il faut préciser que la question devant le tribunal n'est pas de déterminer si cette solution est appropriée par rapport à la question de l'écoulement d'eau, mais de déterminer si les travaux de finition à la jonction en question ont été exécutés selon les règles de l'art;
30. La preuve présentée par la Bénéficiaire consiste de son témoignage sur l'historique du problème et l'apparence de cet espace avant l'ajout du solin en aluminium et sur la question de l'écoulement d'eau par le biais dudit balcon;
31. Lors de la visite sur les lieux, la Bénéficiaire a expliqué qu'au moment de la construction, le balcon n'était pas bien accoté sur la pierre du mur, faisant en sorte qu'il y avait un espace à cette jonction. L'Entrepreneur a expliqué que ceci était dû au fait que la pierre représentait une surface 'bombé' et que l'eau passait à travers ces espaces et descendait le mur de la façade principale;
32. La Bénéficiaire a aussi témoigné à l'effet que lorsqu'il pleuvait, l'eau descendait par le mur de la façade en avant, faisant en sorte que les pierres, l'arche décorative située au-dessus de la porte principale, les joints et les colonnes situées en avant sont devenues recouverts de



tâches rouilles, brunes et jaunâtres (voir aussi lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur datée le 2 novembre 2012, Pièce A-7);

33. Finalement, la Bénéficiaire a témoigné que cette dernière réparation, soit l'installation d'un solin en aluminium n'a pas réglé le problème d'infiltration d'eau. Elle avoue que l'eau coule beaucoup moins qu'avant l'installation dudit solin, mais selon elle, l'eau a trouvé un autre moyen de descendre, soit par l'entremise des colonnes situées devant la porte principale (à chaque côté); elle s'est plainte que l'eau sorte maintenant du pied desdites colonnes (Pièce A-7);
34. M. D'Astous a témoigné que l'installation du solin d'aluminium a corrigé le problème *d'espace* entre le mur et le balcon et a réaffirmé son engagement de régler le problème d'infiltration d'eau par le biais du balcon;
35. Le tribunal a aussi entendu le témoignage de M. Dubuc, lequel détient un diplôme d'études collégiales comme technologue en génie civile et est conciliateur/inspecteur pour le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs depuis 1986; ce dernier a témoigné que les travaux avaient été faits selon les règles de l'art et que l'installation du solin en question représentait la solution appropriée dans les circonstances pour combler l'espace en question;
36. Aucune autre preuve n'a été présentée par la Bénéficiaire quant aux règles de l'art applicables au point #6, soit l'ajout du solin en aluminium;
37. Lors de la visite sur les lieux, le tribunal n'a pu constater aucun facteur pouvant laisser croire que le solin ajouté par l'Entrepreneur n'aurait pas été fait selon les règles de l'art ou que son ajout soit inapproprié selon les mêmes règles;

Pt # 7 : Nettoyage de l'arche et des Colonnes en Façade

38. Lors de l'inspection par M. Dubuc pour l'Administrateur, le 7 février 2013, ce dernier a constaté la présence de coulisses de saleté sur l'arche de maçonnerie et sur les colonnes en façade principale du bâtiment;
39. L'Administrateur a ordonné le nettoyage de l'arche, ainsi que les colonnes dans sa Décision de mars 2013. L'Administrateur a, par la suite, jugé les travaux réalisés par l'Entrepreneur à cet égard satisfaisants, et ce dans sa Décision de juillet 2013;

40. La Bénéficiaire insiste que l'arche et les colonnes ne sont toujours pas esthétiquement acceptable. Elle dit qu'aujourd'hui, on ne voit plus les joints dans l'arche, tellement ils sont de couleur pâle (suite à plusieurs nettoyages par des employés de l'Entrepreneur avec des produits chimiques) et que ceci ne va pas du tout avec le reste des couleurs;
41. Mme. Polat a témoigné qu'initialement l'arche et les colonnes étaient visiblement tâchées par l'eau qui coulait du balcon à l'étage et qu'on lui avait même parlé de changer l'arche. Aujourd'hui, l'apparence est meilleure mais toujours pas acceptable. Elle a insisté sur le fait que le problème à l'origine n'est toujours pas réglé, malgré que l'écoulement d'eau soit moins qu'au départ. Selon la Bénéficiaire, les travaux ont juste camouflé ledit problème et que la situation n'est pas réglé;
42. Elle s'est plaint que les coulisses de saleté sur les colonnes vont surement réapparaître tant est aussi longtemps que l'eau continuera a couler du balcon;
43. L'Entrepreneur a témoigné que les travaux de nettoyage faisant l'objet du point # 7 ont été réalisés selon les règles de l'art;
44. L'Administrateur a témoigné que l'apparence de l'arche et des colonnes est tout a fait dans les normes;
45. Lors de la visite des lieux, le tribunal a constaté que l'arche et les colonnes étaient d'apparence propre;

Pt # 9 : Joints de Maçonnerie Fissurés :

46. Il s'agit des joints de maçonnerie située en façade principale;
47. Dans sa Décision de juillet 2013, l'Administrateur a jugé que même si les joints fissurés avaient été réparés par l'Entrepreneur, certains de ces joints étaient trop foncés par rapport aux joints d'origine;
48. Ce n'est que dans sa Décision de septembre 2013 que l'Administrateur a déclaré le point #9 comme étant réglé;
49. La Bénéficiaire a fait témoigner M. Bergeron, ancien employé de l'Entrepreneur. Ce dernier a avoué qu'il travaillait à l'intérieur seulement et qu'il n'avait pas d'expertise quant aux travaux extérieurs. Il dit par contre, avoir constaté les déficiences à l'extérieur mais n'a pas vu les

- réparations, sauf en ce qui a trait aux différentes couleurs de joints (suite au remplacement de certaines pierres;
50. M. Bergeron a affirmé avoir noté une grande différence (amélioration) par rapport à l'uniformité de la couleur des joints suite aux travaux réalisés par l'Entrepreneur à cet égard;
  51. La Bénéficiaire a témoigné sur l'existence de fissures avant les réparations effectuées par l'Entrepreneur telles qu'ordonné par l'Administrateur dans sa Décision de mars 2013 et sur la différence de couleurs des joints suite aux réparations initiales;
  52. La Bénéficiaire demeure insatisfaite des travaux réalisés du point de vue esthétique, plus particulièrement par rapport à la couleur desdits joints;

Pt # 10 : Joints de Scellant Autour Des Colonnes

53. Dans sa Décision de mars 2013, l'Administrateur a constaté que les travaux de finition en partie supérieur des colonnes à l'avant étaient à parfaire; ce dernier a ordonné à l'Entrepreneur de corriger les travaux de finition à cet endroit et d'appliquer des joints de scellant de couleur appropriée;
54. Ces travaux ont été jugés comme étant satisfaisants dans la Décision de juillet 2013 et lors de son témoignage devant le Tribunal, M. Dubuc a précisé que le scellant utilisé est approprié dans l'industrie et que les travaux de finition à cet égard ont été réalisés selon les règles de l'art;
55. L'Entrepreneur a témoigné qu'il a engagé un expert pour ajouter le scellant en question, soit M. Christian Dubé, spécialiste qui, selon l'Entrepreneur, ne fait que ça comme métier. Il a témoigné qu'avant cet ajout, il n'y avait qu'un joint de maçonnerie, ce qu'il a avoué n'était pas « uniforme ». Il a ajouté que le scellant actuel, « sika », est plus beau et imperméable;
56. L'Entrepreneur a affirmé que chacune des plaintes de la Bénéficiaire ont été traitées, et ce mêmes a plusieurs reprises, le tout dans le but de satisfaire à la Bénéficiaire. Il a avoué qu'au début certains travaux de finition laissaient à désirer et que des réparations s'imposaient. Selon l'Entrepreneur, celles-ci ont été tous faites selon les règles de l'art. Il ne demeure que la question d'infiltration d'eau par le biais du balcon à l'étage, que l'Entrepreneur s'est engagé à régler;

57. La Bénéficiaire s'est dit toujours insatisfaite de l'apparence des dites colonnes;

Point additionnel soulevé par la Bénéficiaire par rapport aux colonnes :

58. La Bénéficiaire s'est plainte aussi de craques dans les colonnes. Elle prétend que le mauvais coulis a été utilisé dès le départ pour remplir les joints verticaux des colonnes et qu'il faut le remplacer et bien polir;

59. M. Dubuc a témoigné que les ouvertures verticales dans les joints des colonnes n'ont jamais été soulignées par la Bénéficiaire (et donc ne font pas partie des Décisions de l'Administrateur), mais que de toute façon, « c'est ce qu'on voit sur toutes les colonnes »;

60. La Bénéficiaire a référé le tribunal au point # 26 de sa liste initiale de parachèvement (Pièce A-3), lequel se lit comme suit : *Remplir joint de colonne extérieur et polir joint (Lime)*;

61. Me Laplante, procureur de l'Administrateur a référé le Tribunal à la lettre émanant de l'Entrepreneur et datée le 20 septembre 2012 (onglet 4 du Cahier d'Autorités de l'Administrateur), laquelle contient une liste des déficiences extérieurs, ainsi que les solutions offertes par l'Entrepreneur. Le point # 4 se lit comme suit, *Colonne en avant pleine de craques; solution offerte : Réparer joint craqué avec mortier. Nous ne gratterons pas les joints car nous endommagerons le fini des colonnes*;

62. Selon l'Entrepreneur, il n'y a pas de produits monoblocs pour colonnes et il n'avait donc pas de choix que de mettre un joint en mortier (Bitamix). D'après son témoignage, ce produit est utilisé couramment dans l'industrie depuis de nombreuses années. Malheureusement, il ne peut s'agir du même fini que les colonnes;

### **Analyse et Décision**

63. Les parties sont liées par le contrat de Garantie de l'Administrateur, soit l'APCHQ, signé le 11 août 2010 (Pièce A-2), (ci-après « la Garantie »), utilisé par l'Administrateur dans le cadre de l'application du Règlement;

64. Les situations faisant l'objet des points en litige ont été dénoncées par la Bénéficiaires à l'Administrateur le 21 novembre 2012 (Pièces A-6 et 7) et ont donc été découvertes dans la première année suivant la réception du Bâtiment, laquelle a eu lieu le 21 décembre 2011;

65. Dans les circonstances, c'est l'Article 10, sous-paragraphe 3, du Règlement qui trouve application :

**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 :

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

66. La question du délai de dénonciation n'a pas été soulevée et le Tribunal prend pour acquis que celle-ci a été faite dans les délais requis;

67. Il ne s'agit pas non plus d'un cas d'exclusion de garantie suivant l'Article 12 du Règlement;

68. La question en litige est donc la suivante : est-ce que l'état actuel du Bâtiment en ce qui a trait aux Points en Litige rencontrent les critères de ce qui constitue une malfaçon au sens de l'Article 10 (3) du Règlement?

69. La réponse à cette question nécessite en premier lieu une analyse de la définition d'une malfaçon. Cette définition ne se retrouve pas dans le Code Civil du Québec. Le tribunal se réfère donc à la doctrine, et plus particulièrement à la définition offerte par Me Jeffrey Edwards et Me Sylvie Rodrigue:

« Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. »<sup>1</sup>

70. Le fardeau de prouver que les travaux réalisés par l'Entrepreneur par rapport aux Points en Litige ont été «mal-faits» selon les normes applicables repose sur la Bénéficiaire;

71. Malgré toute la sympathie que le tribunal peut avoir envers la Bénéficiaire par rapport aux problèmes dont elle se plaint, le Tribunal est saisi de seulement quatre points précises et de nature esthétique, soit les points 6, 7, 9 et 10 ci-haut énumérés (ci-après « les Points en Litige »);

---

<sup>1</sup> La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453.

72. La question sous étude est la suivante : est-ce que les *derniers* travaux effectués par l'Entrepreneur relativement aux *Points en Litige* ont été réalisés selon les règles de l'art;
73. À cet égard, le tribunal a entendu le témoignage des parties et a pu constaté le tout lors de la visite des lieux. La Bénéficiaire, a qui incombait le fardeau de la preuve quant à l'existence d'une malfaçon, soit des travaux mal faites selon les règles de l'art, et ce par rapport à l'état actuel des Points en Litige, a donné son opinion subjective sur cette question. Elle a beaucoup insisté sur l'évolution de la situation, incluant les tentatives de réparation antérieures et les délais encourus, ainsi que le problème qu'elle qualifie toujours de majeur, soit la source de l'écoulement d'eau, en ajoutant que l'apparence actuel, selon elle, n'est pas acceptable. Elle n'a présenté aucun témoin, expert ou autre, qualifié a témoigné sur les normes dans l'industrie et les manques dans les *derniers* travaux de l'Entrepreneur à cet égard;
74. Point # 6 : Le tribunal doit déterminer si les travaux de  *finition* ordonnés par l'Administrateur pour combler l'espace à la jonction du mur et du balcon ont été réalisé selon les règles de l'art. Il ne s'agit aucunement de déterminer si ces travaux de finition ont eu pour effet de régler le problème d'écoulement d'eau. La preuve est à l'effet que l'ajout du solin d'aluminium de couleur brune installé par l'Entrepreneur respecte les règles de l'art. La Bénéficiaire ne s'est pas acquitté de son fardeau de prouver autrement;
75. Point # 7 : Le tribunal doit déterminer si le *nettoyage* de l'arche et les colonnes a été bien fait selon les règles de l'art. D'après la preuve, le tribunal conclu que ces travaux ont été bien faits selon les règles de l'art, prenant en considération l'apparence de l'arche et desdites colonnes *au moment de l'audition*;
76. Par contre, vu la preuve et l'admission de l'Entrepreneur à l'effet que le problème découlement d'eau subsiste et la preuve que ceci peut continuer a avoir un impact sur l'apparence de la façade principale, le Tribunal réserve les droits de la Bénéficiaire quant à tous dommages pouvant résulter de la continuation de cet écoulement d'eau par rapport au point # 7;
77. Point # 9 : Le tribunal a pu constater que les fissures en question ont été réparées et que la couleur des joints à cet endroit est généralement uniforme. De plus, la preuve est à l'effet que le tout a été fait selon les règles de l'art applicable, la Bénéficiaire n'ayant pas acquitté son fardeau de prouver autrement;

78. Point # 10 : La prépondérance de la preuve est à l'effet que les travaux de finition par rapport au scellant autour des colonnes sont dans les normes applicables. La Bénéficiaire n'a pas acquitté son fardeau de prouver autrement;
79. Le tribunal est d'avis que selon la preuve au dossier et selon ses constatations lors de la visite des lieux, les réparations effectuées par rapport aux Points en Litige ont été réalisés selon les règles de l'art et les normes de l'industrie;
80. Lors de l'audition, l'Entrepreneur a témoigné à l'effet que l'écoulement d'eau dont se plaint la Bénéficiaire soit causé par la porte menant sur le balcon à l'étage et/ou son installation. Il a informé le Tribunal que c'est la Compagnie Vimat (ci-après « Vimat ») qui avait fourni et installé ladite porte. Il a voulu introduire en preuve une lettre émanant du procureur de la Compagnie Vimat, adressée à son procureur, dans laquelle le procureur de Vimat décrit les travaux à faire relativement à la porte menant audit balcon, travaux qui auraient été suspendus par la Bénéficiaire, vu les présentes procédures d'arbitrage. La Bénéficiaire s'est objecté à la production de ladite lettre en ajoutant que ce n'est que dernièrement qu'elle a entendu parler de cette porte comme source du problème dont elle se plaint depuis presque deux ans;
81. Le Tribunal maintient l'objection de la Bénéficiaire quant à la production de la lettre, Pièce E-1 (introduite par l'Entrepreneur pour faire la preuve de son contenu), vu qu'il s'agit de communication entre procureurs, lesquels n'étaient pas présents à l'audition et que, de plus, il s'agit d'une communication dont le contenu n'est pas pertinent aux Points en Litige;
82. Tel que mentionné ci-haut, le tribunal n'est pas saisi de la question de l'origine de l'écoulement d'eau, dont l'Administrateur demeure saisie et dont l'Entrepreneur s'est engagé à maintes reprises de régler, la Bénéficiaire conservant tous ses droits à cet égard;
83. Le Tribunal n'est pas non plus saisi du point additionnel soulevé par la Bénéficiaire, soit la question de « craques » dans les colonnes (espaces verticales), car ceci ne fait pas l'objet des Points en Litige, tels qu'identifiés par l'Administrateur dans les points # 6, 7, 9 et 10 de la Décision de mars 2013. En fait, cette plainte ne semble pas faire partie d'aucune des décisions rendues par l'Administrateur; par contre, le dossier indique que cette situation a déjà été soulevée par la Bénéficiaire et le tribunal réserve ses droits à cet égard;

### Conclusion

84. Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition, des témoignages entendus et du droit applicable, je suis d'avis que l'appel de la Bénéficiaire doit être rejetée et les décisions de l'Administrateur, datées le 2 juillet et 23 septembre 2013, respectivement, maintenues;
85. Je tiens à préciser que ma décision se situe à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et est donc **sans** préjudice et sous toutes réserves du droit de la Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils sa prétention ainsi que de rechercher les correctifs qu'elle réclame, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et à la prescription civile;

### Les frais d'arbitrage

45. En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que le Bénéficiaire appelant n'a eu gain de cause, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur et la Bénéficiaire;
46. En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon l'article 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (50.00\$) et l'Administrateur pour la balance des frais du présent arbitrage.

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

**REJETTE** l'appel de la Bénéficiaire;

**RÉSERVE** les droits de la Bénéficiaire relativement au point # 7, si jamais l'écoulement d'eau par le biais du balcon situé au deuxième étage en façade principale du Bâtiment persiste et cause à nouveau des tâches et/ou coulisses de saleté sur la façade du Bâtiment et/ou les colonnes qui l'adornent;

**RÉSERVE** les droits de la Bénéficiaire relativement à la question des joints verticaux des colonnes qui ornent la façade principale du Bâtiment.



**CONDAMNE** la Bénéficiaire au paiement des frais du présent arbitrage, limités au montant de 50.00\$ et l'Administrateur au paiement de la balance de ces frais;

Montréal, le 27 juin 2014

Copie conforme : L. Milazzo

---

**ME LYDIA MILAZZO**