

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec : SORECONI

---

**ENTRE :** **JOËL DUSSEAU**  
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **CONSTRUCTION PHILIP COUSINEAU INC.**  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

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

**Dossier SORECONI :** 181107001

---

**DÉCISION**

---

**Arbitre :** Me Jacinthe Savoie

**Pour les Bénéficiaires :** Monsieur Joël Dusseault

**Pour l'Entrepreneur :** Me David Bourgoin

**Pour l'Administrateur :** Me Pierre-Marc Boyer

**Dates de l'audition :** 30 octobre 2018 et 28 novembre 2018  
Complément écrit d'argumentation jusqu'au 7  
décembre 2018

**Date de la Décision :** 15 mars 2019

**Identification complète des parties****Bénéficiaire :**

Monsieur Joël Dusseault  
1043, rue de la Volière  
Saint-Jérôme (Québec) J5L 0J7

**Entrepreneur:**

Construction Philip Cousineau inc.  
37 Avenue des Chevaliers  
Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R4

Et son procureur :  
Me David Bourgoin

**Administrateur :**

La Garantie Construction Résidentielle  
7171, rue Jean Talon Est  
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et son procureur :  
Me Pierre-Marc Boyer

## Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 27 juillet 2018.

## Historique du dossier

|             |                                                                                                                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10-07-2018  | Réception de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur par SORECONI                                                                                                |
| 11-07-2018  | Réception de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire par SORECONI                                                                                                  |
| 18-07-2018  | Réception de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur par le GAMM                                                                                                 |
| 27-07-2018  | Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'arbitre                                                                                         |
| 21-08-2018  | Réception d'un courriel du GAMM confirmant qu'il transférera la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à SORECONI                                                  |
| 12-09-2018  | Réception du rapport de monsieur Denis Brisebois, expert de l'Entrepreneur                                                                                        |
| 17-09-2018  | Conférence téléphonique tenant lieu et place de conférence préparatoire                                                                                           |
| 21-09-2018  | Avis de convocation pour la première journée de l'enquête et audition                                                                                             |
| 21-09-2018  | Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 17 septembre 2018                                                                                      |
| 26-09-2018  | Transmission du cahier de pièces de l'Administrateur (A-1 à A-29)                                                                                                 |
| 02-10-2018  | Transmission des pièces du Bénéficiaire (B-1 à B-31)                                                                                                              |
| 17-10-2018  | Réception de la liste de pièces et des pièces de l'Entrepreneur (E-1 à E-3)                                                                                       |
| 23-10-2018  | Réception de la pièce B-29.26 de la part du Bénéficiaire                                                                                                          |
| 30-10-2018  | Visite des lieux                                                                                                                                                  |
| 30-10-2018  | Première journée de l'enquête et audition au palais de justice de St-Jérôme                                                                                       |
| 07-11-2018  | Avis de convocation pour la deuxième journée de l'enquête et l'audition                                                                                           |
| 21-11-2018  | Réception par SORECONI de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire concernant le point 4 de la décision du 21 novembre 2018 de l'Administrateur                     |
| 22-11-12018 | Réception par SORECONI de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur concernant le point 3 de la décision du 21 novembre 2018 de l'Administrateur                   |
| 28-11-2018  | Deuxième journée de l'enquête et audition à l'Hôtel Best Western de St-Jérôme                                                                                     |
| 29-11-2018  | Réception d'un courriel de l'avocat de l'Administrateur accompagné d'une décision de Me Roland-Yves Gagné, pour compléter les arguments de l'Administrateur       |
| 07-12-2018  | Réception d'une lettre de l'avocat de l'Entrepreneur comprenant ses commentaires quant à la décision de Me Gagné, pour compléter les arguments de l'Entrepreneur. |

## Admissions

- [1] Il s'agit d'une maison unifamiliale isolée non détenue en copropriété divise et située au 1043 rue de la Volière à Saint-Jérôme (Bâtiment). La réception du Bâtiment intervient le 28 août 2015.
- [2] Le 4 juin 2016, le Bénéficiaire dénonce à l'Entrepreneur plusieurs joints de mortier fissurés et un changement de couleur à certains endroits de la maçonnerie.
- [3] L'Entrepreneur effectue des travaux correctifs à la maçonnerie du Bâtiment en juin 2016.
- [4] Le 29 juin 2017, l'Administrateur émet une décision comprenant 8 points (Décision no 1).
- [5] Quant au point 1 de la Décision no 1 intitulé «ouvrages de maçonnerie», l'Administrateur conclut que *«la visite des lieux nous a permis de constater que l'entrepreneur a donné suite à la dénonciation écrite du 6 juin 2016 en procédant à la réfection des joints de maçonnerie en façade principale. Toutefois, tel que mentionné aux points 1.1 et 1.6, force est de constater que les réparations sont incomplètes et qu'à certains endroits, des dommages ont été causés au bâtiment.»*
- [6] Suite à cette décision, l'Entrepreneur procède à d'autres réparations à la maçonnerie.
- [7] En date du 5 octobre 2017, l'Administrateur émet une autre décision (Décision no 2).
- [8] Dans cette décision, l'Administrateur considère que les correctifs relatifs au point 1 ont été mal réalisés par l'Entrepreneur et que les délais accordés à ce dernier sont maintenant échus. Il souligne notamment que :
  - Depuis les réparations, la couleur des joints de mortier varie d'un endroit à l'autre;
  - Lors des réparations, l'Entrepreneur a endommagé certains éléments de maçonnerie sur lesquels on peut voir des traits de scie;
  - Lors des réparations, l'Entrepreneur a endommagé le contour de la pierre d'adresse civique;
  - La façade de la maison n'a pas été nettoyée après les travaux de réparation, raison pour laquelle on peut y voir des dépôts de poussière;
  - Le balcon avant et les allèges ont été mal nettoyés;
  - Certains joints de maçonnerie sont vides;
  - Près de la porte avant, certaines pierres présentent un fini différent des autres;
  - Sur les côtés de la façade principale, le mortier de couleur foncée déborde sur les pierres blanches;

- Le mortier s'effrite à certains endroits.

- [9] En conséquence, l'Administrateur déclare qu'il prendra en charge les travaux correctifs du point 1 et, en date du 11 octobre 2017, l'Administrateur transmet au Bénéficiaire la description desdits travaux.
- [10] Le 19 octobre 2017, l'Administrateur confirme au Bénéficiaire que l'Entrepreneur est prêt à procéder à des travaux correctifs et qu'il s'agit de sa dernière chance. L'engagement de l'Entrepreneur prend la forme de réponses aux dénonciations du Bénéficiaire, soit :

*«Depuis les réparations, la couleur des joints de mortier varie d'un endroit à l'autre : **Nous allons creuser les joints de maçonnerie et les reprendre sur l'ensemble de la maison selon les règles de l'art.***

*Lors des réparations, l'entrepreneur a endommagé certains éléments de maçonnerie sur lesquels on peut voir des traits de scie **Les pierres endommagés (sic) seront changées***

*Lors des réparations, l'entrepreneur a endommagé le contour de la pierre d'adresse civique **Nous allons changer l'adresse complètement***

*La façade de la maison n'a pas été nettoyée après les travaux de réparation, raison pour laquelle on peut y voir des dépôts de poussière **Nous allons re-nettoyer (sic) la façade complètement (fenêtres et revêtement)***

*Le balcon avant et les allèges ont été mal nettoyés **Le balcon et les allèges de maçonnerie seront re-nettoyé (sic)***

*Certains joints de maçonnerie sont vides **Nous allons refaire les joints de maçonnerie (voir 1<sup>er</sup> point)***

*Près de la porte avant, certaines pierres présentent un fini différent des autres **Nous allons vérifier (sic) et valider les pierres exacts (sic) avec un représentant de Montréal Brique et Pierre, le maçon et M. Cousineau afin de s'assurer de l'exactitude des travaux à faire***

*Sur les côtés de la façade principale, le mortier de couleur foncée déborde sur les pierres blanches **Nous allons corriger le tout (en même (sic) temps que le 1<sup>er</sup> point)***

*Le mortier s'effrite à certains endroits **Nous allons corriger le tout (en même (sic) temps que le 1<sup>er</sup> point)»***

- [11] Malgré la réticence du Bénéficiaire, les parties conviennent que l'Entrepreneur effectuera les travaux correctifs au plus tard le 31 mai 2018. Suite aux travaux, le Bénéficiaire fait part de son insatisfaction au regard de ceux-ci.
- [12] En conséquence, l'Administrateur mandate l'architecte Louise Coutu pour obtenir une opinion indépendante.
- [13] Le 27 juin 2018, madame Coutu émet un rapport où elle soulève 8 défauts au regard de la maçonnerie du Bâtiment, soit :
1. Présence d'éclaboussures et d'égratignures sur les éléments de maçonnerie
  2. Éléments de maçonnerie endommagés
  3. Quelques éléments de maçonnerie qui ne sont pas de niveau
  4. Certains joints de mortier inégaux ou incomplets
  5. Joints de mortier sous le seuil de la porte d'entrée sont fissurés
  6. Absence de solins sous les appuis de fenêtres et sous les bandes décoratives
  7. Absences de certaines chantereaux tant au bas des parements qu'au-dessus des ouvertures
  8. Toutes les chantereaux inspectées étaient bloquées par du mortier.
- [14] En date du 5 juillet 2018, l'Administrateur émet une 3<sup>e</sup> décision (Décision no 3) où il reprend au point 1, les 8 éléments du rapport de madame Coutu (Paragraphes 1 à 8).
- [15] L'Administrateur indique qu'«à la lecture du rapport de Mme Coutu, nous comprenons que les travaux de maçonnerie sont encore affectés par la présence de malfaçons, à savoir :
- 1/ Nous avons observé la présence d'éclaboussures sur les éléments de maçonnerie un peu partout sur l'ensemble des parements. Des égratignures ont aussi été observées en raison des multiples interventions sur les parements de maçonnerie. Il est plutôt étonnant qu'après deux reprises du travail, le maçon n'ait pas pris soin de bien protéger les éléments de maçonnerie durant le travail et de nettoyer la maçonnerie des éclaboussures à la fin du travail. Le Guide de performance de l'APCHQ indique à l'article 12-24 que «l'entrepreneur nettoiera les taches de mortier de façon à obtenir la performance attendue.»*
- Les taches de mortier doivent être nettoyées et les éléments de maçonnerie égratignés et visibles à distance doivent être remplacés. Notez que nous considérons que la maçonnerie visible à partir du perron et de la porte avant, et qui peuvent (sic) facilement être vus (sic) de près, doivent (sic) aussi être corrigés (sic).*
- 2/ Nous avons remarqué que des éléments de maçonnerie ont été endommagés. Nous ne savons pas à quelle étape des travaux ces éléments ont été endommagés. Toute déficience visible à une distance de 20 pieds doit être*



*corrigée en remplaçant les éléments de maçonnerie affectés comme il est indiqué dans le Guide de performance de l'APCHQ à l'article 12-26.*

*3/ Nous avons remarqué que quelques éléments de maçonnerie n'étaient pas de niveau. Aucun article du Guide de performance de l'APCHQ ne traite de cette déficience et pour cause. Les éléments de maçonnerie d'un parement se doivent d'être de niveau.*

*Faites corriger les déficiences par l'entrepreneur.*

*4/ Nous avons remarqué que des joints de mortier étaient inégaux alors que d'autres étaient incomplets. Certaines irrégularités sont liées aux éléments de maçonnerie qui ont été mal posés et qui doivent être corrigés. Pour les autres irrégularités, tout ce qui est visible à une distance de 20 pieds doit être corrigé comme stipulé à l'article 12-23 du Guide de performance de l'APCHQ.*

*Pour ce qui est des joints de mortier incomplets, il est évident qu'il faut les reprendre pour assurer l'intégrité de l'étanchéité des parements de maçonnerie.*

*Faites corriger les déficiences par l'entrepreneur.*

*5/ Nous avons remarqué que le joint de mortier sous le seuil de la porte d'entrée avant était fissurés (sic) sur les coins extérieurs du seuil. Il est essentiel de reprendre ces joints pour assurer l'intégrité et l'étanchéité du parement avant en cet endroit.*

*Les joints de mortier doivent être refaits sur une profondeur de 2 ½ la hauteur des joints de mortier entre les briques lorsque le mortier actuel est solide. Lorsque le mortier actuel est farineux ou sablonneux, il faut enlever les briques et les joints farineux, nettoyer la section enlevée et remonter la section de briques affectée. Demandez au maçon de procéder à des interventions discrètes (couleur de mortier, type de mortier compatible avec l'actuel et travail sans bavures (sic)).*

*6/ Nous n'avons pas observé de solins sous les appuis de fenêtres en plusieurs pièces et sous les bandes décoratives en prolongement des appuis de fenêtres. Lorsque des appuis de fenêtres sont constitués de plusieurs pièces, le Code de bâtiment stipule que des solins doivent être posés sous les appuis pour assurer l'étanchéité (Article 9.20.13.3.1 du CNB).*

*Des solins doivent être installés pour rencontrer les exigences minimales du Code du bâtiment. Faites corriger les déficiences par l'entrepreneur.*

*7/ Nous avons remarqué que des chantepleures étaient manquantes tant au bas de certains parements qu'au dessus (sic) de certaines ouvertures. Les chantepleures sont exigées tant par l'article 9.20.13.8 du Code du bâtiment que*

*par l'article 12-3 du Guide de performance de l'APCHQ. Les chantepleures ne doivent pas être espacées de plus de 800 mm.*

*Faites percer des chantepleures là où elles sont manquantes tout en prenant soin de ne pas endommager les solins.*

*8/ Nous avons inspecté les chantepleures accessibles au bas des parements et au-dessus des portes du garage. Toutes les chantepleures inspectées à l'aide d'un petit bâton étaient bloquées de manière importante par du mortier.*

*Nous nous questionnons sur la ventilation des parements de maçonnerie. Si les chantepleures sont bloquées, il est probable que le mortier n'ait pas été raclé derrière les parements lors du montage de ces derniers. S'il s'avère que c'est le cas, cela signifie que la ventilation est inadéquate pour respecter le minimum acceptable par le Code du bâtiment. Il est indiqué à l'article 9.20.6.4 2) que «La lame d'air comprise entre le contre-mur décrit au paragraphe 1) et un mur à ossature de bois doit être d'au moins 25 mm" (1po).»*

- [16] Ainsi, l'Administrateur conclut que l'Entrepreneur devra corriger les malfaçons mentionnées aux Paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8. L'Administrateur conclut également que l'Entrepreneur devra réparer ou remplacer les éléments qui ont été abîmés lors de la réfection des joints de maçonnerie.
- [17] En ce qui a trait aux Paragraphes 3 et 6, l'Administrateur indique qu'ils ne sont pas en lien avec les travaux correctifs réalisés par l'Entrepreneur et, en conséquence, il ne pourra en tenir compte.
- [18] Le Bénéficiaire porte en arbitrage le point 1 de la Décision no 3 relativement aux Paragraphes 3 et 6 et conteste également la portion qui ordonne à l'Entrepreneur de faire des travaux, puisqu'il ne souhaite plus l'intervention de l'Entrepreneur.
- [19] L'Entrepreneur, quant à lui, porte en arbitrage le point 1 de la Décision no 3 relativement aux Paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8.
- [20] Par la suite, le Bénéficiaire soumet une nouvelle réclamation auprès de l'Administrateur quant aux Paragraphes 3 et 6.
- [21] En date du 21 novembre 2018, l'Administrateur émet une 4<sup>e</sup> décision (Décision no 4), laquelle traite de 4 points.
- [22] Au point 3 de la Décision no 4, intitulé «solins aux appuis des fenêtres» et correspondant au Paragraphe 6, l'Administrateur décide que n'ayant pas été en mesure de constater ou non la présence de solins, il rendra sa décision lorsque l'Entrepreneur dégarnira les appuis des fenêtres pour établir s'il y a ou non présence desdits solins sous lesdits appuis.



[23] Au point 4 de la Décision no 4, intitulé «éléments de maçonnerie pas de niveau» et correspondant au Paragraphe 3, l'Administrateur constate que la situation découverte dans la deuxième année de la réception, ne revêt pas le niveau de gravité du vice caché et rejette la réclamation du Bénéficiaire.

[24] La Décision no 4 est portée en arbitrage par le Bénéficiaire pour le point 4 et par l'Entrepreneur pour le point 3.

### **Valeur en litige**

[25] La valeur en litige est de classe IV (30 001\$ à 60 000\$).

### **Visite des lieux et audition**

[26] Les parties, les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, les experts ainsi que l'Arbitre procèdent à la visite des lieux le 30 octobre 2018.

[27] L'audition de la présente affaire se déroule les 30 octobre et 28 novembre 2018. Par la suite, les parties transmettent de la jurisprudence complémentaire et des commentaires jusqu'au 7 décembre 2018.

[28] Étaient présents lors de l'audition:

Pour la Bénéficiaire : Monsieur Joël Dusseault

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Philip Cousineau, représentant  
Madame Sandra Éthier, représentante  
Monsieur Denis Brisebois, expert  
Me David Bourgoin

Pour l'Administrateur : Monsieur Martin Bérubé, conciliateur  
Madame Louise Coutu, expert  
Me Pierre-Marc Boyer

### **PREUVE DE L'ENTREPRENEUR**

#### **Monsieur Denis Brisebois**

Paragraphe 1 : Éclaboussures et égratignures (point 1 de la Décision no 3)

[29] L'Entrepreneur fait entendre monsieur Denis Brisebois à titre d'expert. Ce dernier œuvre dans le domaine de la maçonnerie depuis 1985 et a réalisé 651 expertises

depuis la création de son entreprise, Consultants Quali-Contrôle. Monsieur Brisebois explique au Tribunal que:

- [29.1] le *Code de construction du Québec 2010* (CCQ 2010) s'applique à la présente affaire. Ce Code est axé sur les objectifs et s'adresse aux concepteurs et aux ingénieurs;
- [29.2] quant à la norme de mise en œuvre CSA A-371, elle vise les entrepreneurs;
- [29.3] pour être en mesure d'évaluer de la maçonnerie, il faut se placer à une distance de 6 mètres du Bâtiment;
- [29.4] dans le présent cas, à cette distance, il ne voit aucune égratignure ni éclaboussure;
- [29.5] toutefois, il y a des épaufrures sur les pierres, soit des éclats de surface;
- [29.6] les pierres mises en place sur le Bâtiment sont de type «Wet Cast», soit des pierres de béton recouvertes d'une couche de surface de 1/16 de pouce d'épaisseur;
- [29.7] cette surface étant fragile, il n'est pas rare que des épaufrures soient causées lors de la manipulation des pierres;
- [29.8] la norme CSA A-165.2.14 stipule notamment qu'une livraison de briques de béton ne doit pas contenir plus de 5% de briques ayant des petites épaufrures mesurant au plus 12 mm;
- [29.9] les épaufrures qu'il a vu sur les pierres du Bâtiment ne mesurent pas plus de 12 mm;
- [29.10] la situation dénoncée par le Bénéficiaire se situe à l'intérieur des tolérances énoncées à la norme CSA A-371-04;
- [29.11] il est inévitable, lorsque le maçon vide des joints de mortier, qu'il abîme les pierres en utilisant une rectifieuse. Il ne peut être si précis avec ce type d'outil;
- [29.12] manuellement, il serait possible d'être plus précis et de moins briser les pierres;
- [29.13] il y a effectivement des éclaboussures de mortier sur le Bâtiment et il faut les nettoyer;

- [30] Il admet avoir vu des coups de rectifieuse sur les pierres mais affirme que le Bâtiment n'est pas en danger. Cette situation est purement esthétique et des réparations sont possibles.

Paragraphe 2 : Éléments de maçonnerie endommagés (point 1 de la Décision no 3)

- [31] Monsieur Brisebois réitère qu'à une distance de 6 mètres, il ne voit pas d'épaufrures. D'ailleurs, les épaufrures de 12 mm ne mettent pas l'élément à risque.
- [32] En contre-interrogatoire, il précise qu'une épaufrure assez profonde de plus de 12 mm ne serait pas visible à 6 mètres et, dans la mesure où il y a plusieurs imperfections, on peut en corriger quelques unes.
- [33] Il ajoute qu'il faut regarder l'ensemble de la maçonnerie. Toutefois, s'il y a des imperfections sur plus de 5% de la surface, on doit regarder la situation autrement.
- [34] Il admet qu'il y a des marques de rectifieuse mais elles sont isolées çà et là.
- [35] Il explique également que lorsque la finition sur les pierres de béton est altérée, il y a une technique pour les corriger afin que l'agrégat du béton ne soit plus visible.

Paragraphe 3 : Éléments de maçonnerie pas de niveau (point 4 de la Décision no 4)

- [36] Monsieur Brisebois affirme dans son rapport qu'il y a des tolérances au regard de l'alignement vertical et horizontal de la brique, tel qu'il appert de la norme CSA A-371-14. En effet, les rédacteurs de la norme reconnaissent que l'entrepreneur en maçonnerie doit conjuguer avec plusieurs facteurs en lien avec les éléments choisis et la structure du bâtiment.
- [37] Il précise que la tolérance sur l'alignement horizontal est de plus ou moins 13 mm. Il indique que selon ses observations, l'ouvrage rencontre les tolérances de mise en œuvre.
- [38] Toutefois, il conclut en précisant que, *«dans les règles de l'art du métier la situation du versant droit, je suis d'avis que des travaux correctifs sont applicables.» «Présentement, la situation est d'ordre esthétique»* et il faut porter une attention particulière pour observer la situation à une distance de 3 mètres. En effet, il n'y a pas de problème de stabilité des éléments de maçonnerie.

Paragraphe 4 : Certains joints de mortier inégaux ou incomplets (point 1 de la Décision no 3)

- [39] Monsieur Brisebois indique que le CCQ 2010 prévoit que les joints de mortier doivent avoir une largeur de 10 mm, avec une variation de plus ou moins 5 mm alors que la norme CSA A-371 prévoit la même largeur à plus ou moins 3 mm.
- [40] Il indique que le maçon doit répartir ses joints en fonction des circonstances.
- [41] En ce qui a trait aux joints horizontaux, s'il y a une répartition uniforme et que les joints de largeur supérieure ne se trouvent pas tous au même endroit, il n'y a pas de risque. On parle uniquement de tolérance.
- [42] Il fait référence au joint de 20 mm que tous ont vu lors de la visite des lieux. Selon lui, la pierre pourrait être enlevée et il n'y aurait aucune conséquence. Il y a un problème lorsqu'il y a des joints larges sur toute la surface.
- [43] Il admet avoir vu un joint incomplet et quelques-uns qu'il faut vider et refaire.
- [44] Encore une fois, il explique qu'un joint incomplet peut avoir un impact suivant l'endroit où il est situé.

Paragraphe 5 : Joints de mortier fissurés sous le seuil de la porte d'entrée (point 1 de la Décision no 3)

- [45] Monsieur Brisebois explique que les joints sous le seuil de la porte sont fissurés et que, peu importe les correctifs, ils fissureront inévitablement de nouveau.
- [46] Il justifie cette microfissuration par les quatre éléments différents qui jouxtent ces joints. Selon monsieur Brisebois, il s'agit d'entretien du Bâtiment.

Paragraphe 6 : Solins aux appuis des fenêtres (point 3 de la Décision no 4)

- [47] Selon monsieur Brisebois, des solins ne sont pas exigés dans le cas qui nous occupe.
- [48] Il explique tout d'abord que les articles suivants du CCQ 2010 ne trouvent pas application, soit :

«Article 9.20.13.3 *Emplacement*

- 1) *Dans les murs ou contre-murs extérieurs en maçonnerie, un solin doit être posé :*
  - a) *au-dessous des appuis de fenêtre en maçonnerie jointoyée;»*

«Article 9.20.13.4 *Prolongement*

- 1) *Les solins posés au-dessous d'un appui de fenêtre en maçonnerie jointoyée ou au-dessus d'une ouverture doivent partir de la face extérieure de la maçonnerie et remonter derrière le linteau ou l'appui.»*

[49] En effet, selon lui, il ne s'agit pas ici de seuil en maçonnerie jointoyée mais plutôt de béton architectural, qui est fabriqué hors chantier. Ce faisant, c'est plutôt l'article suivant du CCQ 2010 qui s'applique :

«Article 9.20.13.12 *Larmier sous un appui de fenêtre*

- 1) *S'il n'y a pas de solin sous un appui de fenêtre, il doit y avoir un larmier à au moins 25 mm du mur.»*

[50] Il affirme avoir «vu des larmiers partout» lors de sa visite des lieux. En conséquence, des solins ne sont pas nécessaires.

[51] Par la suite, il produit un extrait de la norme CSA A371-4 et traite des deux articles suivants:

«12.4.2.1

*Les solins et les barrières d'étanchéité doivent être installés aux endroits indiqués sur les documents contractuels.*

Notes :

[...]

- 2) *L'emplacement des solins devrait être prescrit par le concepteur. Les solins peuvent être installés :*  
 a) *sous les appuis en maçonnerie jointoyée des fenêtres;*

14.4.2.2

*Les solins et les barrières d'étanchéité doivent :*

- a) *être continus sur toute leur longueur (ou, lorsque des recouvrements ou des joints s'imposent, ils doivent être garnis d'un mastic ou d'un autre matériau approuvé et rendus étanches); »*

[52] Monsieur Brisebois allègue que l'article 14.4.2.1 ne s'applique pas puisqu'il n'y a pas de solin dans le plan du concepteur.

[53] L'article 14.4.2.2 ne trouve pas plus application parce qu'il ne traite pas de seuil de fenêtre mais de continuité des solins sur un mur pleine longueur.

- [54] Selon lui, si on installe des solins, on provoquera un bassin et le seuil des fenêtres sera imbibé d'eau. Il précise que les seuils installés sur le Bâtiment sont des éléments architecturaux conçus hors chantier qui ont tous un larmier.
- [55] En contre-interrogatoire, en référence à une fiche technique émise par l'Administrateur et intitulé «Protection contre la pluie – solins posés au-dessous d'un appui de fenêtre en maçonnerie jointoyée» (Fiche technique), il explique que si l'Administrateur exige l'installation de solins, il mettra le Bâtiment à risque.
- [56] Le principe est la migration de l'eau : s'il y a une barrière, l'eau va rester. Le rôle du solin est de pousser l'eau vers l'extérieur du bâtiment.
- [57] Selon lui, c'est le concepteur qui décide de la pose d'un solin ou non. Il s'agit d'un Code par objectifs et lors de sa conception, le concepteur va considérer tous les éléments du bâtiment. Ainsi, si des solins sont nécessaires, ils seront prévus aux plans.

Paragraphe 7 : Absence de certaines chantepleures tant au bas des parements qu'au-dessus des ouvertures (point 1 de la Décision no 3)

Paragraphe 8 : Toutes les chantepleures inspectées étaient bloquées par du mortier (point 1 de la Décision no 3)

- [58] D'entrée de jeu, monsieur Brisebois admet qu'il manque des chantepleures et que cet aspect doit être corrigé.
- [59] Par la suite il explique que malgré la présence d'un peu de mortier dans les chantepleures, tant que la migration de l'eau s'effectue, aucun correctif n'est nécessaire.
- [60] Toutefois, il termine en affirmant que, dans la mesure où un maçon devra faire les chantepleures manquantes, il pourrait en même temps vérifier les chantepleures existantes pour s'assurer qu'elles ne sont pas obstruées.
- [61] Monsieur Brisebois revient sur les différents documents techniques produits par le Bénéficiaire et fait certaines nuances quant à leur application.

### **Monsieur Martin Bérubé**

- [62] Le procureur de l'Entrepreneur interroge monsieur Martin Bérubé, conciliateur au sein de l'Administrateur.
- [63] Monsieur Bérubé explique que :



- [63.1] les Décisions no 1, 2 et 3 ont été émises par le conciliateur Jocelyn Dubuc, qui n'est désormais plus à l'emploi de l'Administrateur;
- [63.2] le 11 octobre 2018, il a lui-même procédé à une inspection du Bâtiment afin de réviser les points en litige pour les 3 premières décisions et également pour évaluer la nouvelle réclamation du Bénéficiaire concernant les Paragraphes 3 et 6 du rapport de madame Coutu;
- [63.3] il n'a pas parlé à monsieur Dubuc concernant cette affaire et il n'y avait aucune note au dossier;
- [63.4] il fera lui-même le suivi de la décision arbitrale et, le cas échéant, il déterminera les endroits précis où une intervention est nécessaire. Toutefois, il ne peut expliquer pourquoi cette démarche n'a pas été effectuée auparavant.

### **Monsieur Philip Cousineau**

[64] Par la suite, monsieur Philip Cousineau témoigne des faits suivants :

- [64.1] il était responsable de la gestion du projet pour l'Entrepreneur, lequel a construit 30 maisons dans le même secteur. Il était présent à tous les jours sur le projet.
- [64.2] il était responsable de surveiller les travaux du projet ;
- [64.3] il refait l'historique du dossier;
- [64.4] à la fin des travaux de maçonnerie, effectué par un maçon de 30 années d'expérience, il a vérifié et n'a rien remarqué de particulier. En fait, c'était du beau travail;
- [64.5] à chaque fois que le Bénéficiaire contactait l'Entrepreneur, ce dernier est intervenu pour le satisfaire. Mais il savait qu'il n'y avait rien à faire pour satisfaire le Bénéficiaire.

### **Madame Sandra Éthier**

[65] Madame Sandra Éthier, directrice administrative chez l'Entrepreneur ajoute que :

- [65.1] ce dossier est un cas à part car c'est la première fois que ce genre de situation arrive à l'Entrepreneur;

- [65.2] l'Entrepreneur a toujours répondu au Bénéficiaire dans les 24 heures des communications de ce dernier;
- [65.3] le rôle de l'Administrateur est de protéger les bénéficiaires. De plus, l'Administrateur donne «des points» à ceux-ci malgré le fait qu'il est d'accord avec les entrepreneurs;
- [65.4] l'Entrepreneur voulait arranger les choses avec le Bénéficiaire et a tout fait pour y arriver.

## **PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR**

### **Madame Louise Coutu**

Paragraphe 1 : Éclaboussures et égratignures (point 1 de la Décision no 3)

- [66] L'Administrateur fait entendre madame Louise Coutu à titre d'expert. Cette dernière est inscrite au tableau de l'Ordre des architectes depuis 1993. Elle est spécialiste en inspection préachat et œuvre au sein de diverses associations de consommateurs en lien avec la construction. Madame Coutu allègue que :
  - [66.1] les éclaboussures et les égratignures sur la maçonnerie sont visibles à une distance de 6 mètres du Bâtiment;
  - [66.2] il y a des épaufrures sur plus de 5% de la surface de la maçonnerie, mais admet ne pas avoir effectué de calculs pour en arriver à cette conclusion;
  - [66.3] en ce qui a trait aux éclaboussures et aux égratignures situées près de la porte d'entrée, elle ne tient pas compte de la règle du 6 mètres. Il est normal de moduler cette règle et de l'adapter, puisqu'en accédant au Bâtiment par la porte d'entrée, on voit les problèmes de plus près;
  - [66.4] le Guide de performance de l'APCHQ prévoit qu'un constat doit se faire à une distance de 2 mètres;
  - [66.5] elle reconnaît que la norme du 6 mètres a préséance sur le Guide de performance. Mais elle ajoute que la norme s'applique à un bâtiment neuf alors qu'en l'espèce, il y a eu des correctifs à 2 reprises;
  - [66.6] en achetant un bâtiment neuf, le Bénéficiaire s'attend à une maçonnerie neuve et ce n'est pas ce qu'il a eu.

Paragraphe 2 : Éléments de maçonnerie endommagés (point 1 de la Décision no 3)

- [67] Mme Coutu réfère au Guide de performance de l'APCHQ qui précise «*qu'un placage de maçonnerie ne devrait pas comporter de briques écaillées ou détériorées visibles à une distance de*» 6 mètres. Dans ce cas, ces briques doivent respecter les tolérances prescrites par le code en vigueur.
- [68] Elle explique que le CCQ 2010 règlemente les méthodes de construction et non les déficiences.
- [69] Elle mentionne qu'une épaufrure de 12 mm ne viendra pas affecter la solidité de la maçonnerie. Toutefois, il s'agit d'un problème esthétique s'il y en a sur plus de 5 % de la surface.
- [70] Elle croit qu'il y a plus de 5% de la surface affectée, et ce, basé sur ses observations.

Paragraphe 3 : Éléments de maçonnerie pas de niveau (point 4 de la Décision no 4)

- [71] Madame Coutu affirme que le niveau de la maçonnerie est un élément visuel qui fait partie d'un ensemble.
- [72] Elle a remarqué que quelques éléments de maçonnerie n'étaient pas de niveau et qu'ils doivent être corrigés.

Paragraphe 4 : Certains joints de mortier inégaux ou incomplets (point 1 de la Décision no 3)

- [73] Madame Coutu explique que c'est surtout le mur latéral droit du Bâtiment qui est affecté de joints d'une largeur de plus de 15 mm. Pour l'instant, il n'y a pas de conséquence sur le Bâtiment mais elle ne peut se prononcer pour l'avenir.
- [74] En contre-interrogatoire, madame Coutu admet ne pas avoir pris de mesures mais ajoute que certains joints de mortier sont évidemment trop larges.

Paragraphe 5 : Joints de mortier fissurés sous le seuil de la porte d'entrée (point 1 de la Décision no 3)

- [75] Madame Coutu réfère aux joints fissurés de mortier horizontaux de part et d'autre du seuil de la porte d'entrée. Selon elle, il ne devrait pas y avoir de mortier sous le seuil. L'Entrepreneur aurait pu installer un joint expansible ou, encore, encasturer le seuil dans la maçonnerie,

[76] Si aucun correctif n'est apporté, madame Coutu croit que les joints sous le seuil continueront à se détériorer et qu'ils causeront des infiltrations d'eau. Selon elle, il ne s'agit pas d'entretien puisque l'eau va s'infiltrer si ce n'est pas modifié.

Paragraphe 6 : Solins aux appuis des fenêtres (point 3 de la Décision no 4)

[77] Madame Coutu revient sur l'article 9.20.13.3 1) a) du CCQ 2010. Elle explique que, dans la mesure où il y a un joint, il s'agit de maçonnerie jointoyée. Certains seuils de fenêtres ont jusqu'à 3 pièces, donc ils sont jointoyés.

[78] Elle précise que le rôle du solin est d'éloigner l'eau du Bâtiment. Dans la présente affaire, puisqu'il y a des joints, la présence de solin est obligatoire.

[79] En contre-interrogatoire, elle ajoute que les larmiers n'ont pas de lien avec les joints. Qu'il y ait présence de 12 joints ou d'un seul, il faut installer des solins. Elle indique que c'est la même chose pour les bandes décoratives.

Paragraphe 7 : Absence de certaines chantepleures tant au bas des parements qu'au-dessus des ouvertures (point 1 de la Décision no 3)

Paragraphe 8 : Toutes les chantepleures inspectées étaient bloquées par du mortier (point 1 de la Décision no 3)

[80] Madame Coutu n'a pas été en mesure de toucher le solin par les chantepleures puisqu'elles étaient obstruées.

[81] À long terme, ces obstructions peuvent causer de graves problèmes au Bâtiment.

### **Monsieur Martin Bérubé**

Paragraphe 3 : Éléments de maçonnerie pas de niveau (point 4 de la Décision no 4)

[82] Monsieur Bérubé, quant à lui, rappelle que le problème de niveau de la maçonnerie a été dénoncé par le Bénéficiaire dans la 2<sup>e</sup> année de garantie et qu'il ne revêt pas le niveau de gravité d'un vice caché. Selon lui, il s'agit d'une malfaçon apparente qui devait être dénoncée lors de la réception du Bâtiment, ce qui n'a pas été fait. En conséquence, il rejette la réclamation du Bénéficiaire.

### Point 3 de la Décision no 4

- [83] Il explique que les inspecteurs de l'Administrateur se servent de la Fiche technique lorsqu'ils traitent de solins installés au-dessous d'un appui de fenêtre en maçonnerie jointoyée.
- [84] Ainsi, dans la mesure où les allèges sont jointoyées, il doit y avoir des solins. Toutefois, il n'a pas été en mesure de constater ou non la présence de solins et rendra sa décision lorsque l'Entrepreneur dégarnira les appuis des fenêtres pour établir ou non la présence de ceux-ci.
- [85] En contre-interrogatoire, il précise que si le joint excède la fenêtre, l'installation d'un solin pour cette partie n'est pas nécessaire.

### **PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE**

- [86] En plus de traiter des Paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8 du point 1 de la Décision 3, le Bénéficiaire explique également pourquoi il ne souhaite plus l'intervention de l'Entrepreneur.
- [87] Tout d'abord, le Bénéficiaire refait un historique complet et détaillé de tout le dossier.
- [88] Au soutien de ses prétentions, il produit près de 600 photographies du Bâtiment, lesquelles ciblent notamment les défauts visibles à la maçonnerie et également les éléments du Bâtiment qui ont été abîmés lors des travaux correctifs.
- [89] Le Bénéficiaire termine son exposé en faisant référence à des courriels échangés et à différentes fiches techniques.
- [90] Le Bénéficiaire relate que les pierres ont bougées et que certaines pierres remplacées sont croches. Il conclut que certaines des pierres ne sont pas de niveau.
- [91] En contre-interrogatoire, il affirme vouloir que la brique soit refaite au complet en raison des nombreux problèmes et bris survenus tout au long des réparations effectuées. Il souhaite l'équivalent d'une maçonnerie neuve.
- [92] Il a accepté que l'Entrepreneur reprenne à plusieurs reprises la maçonnerie parce qu'il avait confiance en l'Administrateur. Toutefois, à ce stade, il ne peut plus accepter que l'Entrepreneur essaie encore une fois de réparer.
- [93] Oui, il accepte qu'il y ait une légère variante de couleur dans le mortier mais n'accepte pas 4 couleurs dans une surface de 4 pieds carrés.

[94] Il admet qu'il ne voit pas les fissures dans le mortier à 6 mètres du Bâtiment, mais il est en mesure de voir certaines des éraflures.

## **ARGUMENTATION DE L'ENTREPRENEUR**

[95] Le procureur de l'Entrepreneur soumet les arguments suivants :

- [95.1] nous sommes loin des cas d'entrepreneurs négligents qui se désintéressent du sort de leurs clients. L'Entrepreneur a été diligent;
- [95.2] le Bénéficiaire, qui souhaite la perfection, ne sera jamais satisfait même si l'Administrateur prend en charge les travaux;
- [95.3] il remet en question la crédibilité de madame Coutu en soulevant notamment les éléments suivants :
  - sa méthode de travail impliquant de faire le focus sur un problème et ensuite de reculer, et ce, surtout pour une question esthétique;
  - ses réponses sont surprenantes et ses conclusions rendues à l'emporte-pièce;
  - elle n'identifie pas les problématiques de manière spécifique, n'a pas pris de mesure et n'a pas de rigueur;
  - elle gonfle les problématiques et conforte le Bénéficiaire dans ses récriminations.

[96] Me Bourgoïn poursuit en soulevant que, de son côté, monsieur Brisebois a pris des mesures et a fait ses constats à bonne distance.

[97] Il plaide que, dans la présente affaire, « nous ne sommes même pas proches d'un cas de réfection complète » de la maçonnerie. En effet, la largeur des joints est parfois non conforme mais non problématique puisque répartie. De plus, l'ensemble de la maçonnerie est plus qu'acceptable et elle respecte les règles de l'art.

[98] Il ajoute que l'Administrateur n'a pas identifié les pierres problématiques dans ses décisions et il pose la question suivante: « à partir de quand répare-t-on une pierre? ».

[99] Il allègue que la décision de l'Administrateur n'est pas exécutoire et que l'« on met le tout dans la cour de l'arbitrage ».



[100] Au soutien de ses prétentions il soumet la décision de *Nicolas Rousseau et Noémie Leblanc c. Développement immobilier Titan inc et La Garantie Qualité Habitation inc.*<sup>1</sup> où l'arbitre a ordonné la réfection complète de la brique. En effet, dans cette affaire, la différence entre la brique choisie et la brique installée était marquée à une distance de 6 mètres, et ce, sur l'ensemble du bâtiment.

[101] Il rappelle que dans le présent dossier, on ne voit à peu près rien lorsque l'on se situe à 6 mètres du Bâtiment. Toutefois, lorsque l'on se rapproche, «on voit plein de défauts».

[102] Il présente une autre décision arbitrale au même effet.<sup>2</sup>

[103] Dans la troisième décision soumise, un défaut esthétique a été qualifié de malfaçon et une compensation monétaire a été ordonnée.<sup>3</sup>

[104] Il enchaîne avec la décision *Maçonnerie Magistral inc. c. Construction Voyer inc.*<sup>4</sup>, où monsieur Brisebois a agi à titre d'expert et a notamment repris sa position à l'effet qu'en présence de larmier, un solin n'est pas requis.

[105] Sous réserve du manque de chantepleures, admis par l'Entrepreneur, Me Bourgoin demande d'accueillir la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et de rejeter celle du Bénéficiaire.

## ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR

[106] Tout d'abord, Me Boyer revient sur la plaidoirie de Me Bourgoin en précisant que les commentaires de ce dernier au sujet de madame Coutu sont purement de nature éditoriale. En effet, le rôle de madame Coutu était de rendre une opinion en se basant sur ses connaissances et les faits du dossier.

[107] En ce qui a trait à la nature non exécutable de la décision de l'Administrateur soulevée par Me Bourgoin, il explique que l'Arbitre a la possibilité d'ordonner à l'Administrateur de clarifier sa décision en précisant la liste de travaux à effectuer. À cet effet, il soumet une décision arbitrale rendue par Me Roland-Yves Gagné.<sup>5</sup>

[108] Par la suite, il aborde la question de la généralisation du problème de maçonnerie. Selon lui, ce n'est pas le bon débat. En effet, l'Administrateur a accueilli des points et a ordonné à l'Entrepreneur de les corriger. Ce dernier avait une obligation de résultat, et ce, peu importe que le problème de maçonnerie soit généralisé ou non.

<sup>1</sup> 10 mai 2015, GAMM: 2013-16-007, Me Karine Poulin, arbitre

<sup>2</sup> Demetri Karamalis et Elizabeth Vallianatos c. Développement immobilier Titan inc. et La Garantie Habitation du Québec, 15 août 2014, GAMM : 2013-16-020, Me Jean Doyle, arbitre

<sup>3</sup> Aménagements paysagers & design Giardini inc. c. Mambro, 10 mars 2014, Cour du Québec, EYB 2014-235541

<sup>4</sup> 2018 QCCQ 1909

<sup>5</sup> 9222-7529 Québec inc. c. Marie-Christine Cayer, Alain Bourbeau et la Garantie de Construction Résidentielle, 16 août 2018, CCAC S17-112201-NP, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

### Point 1 de la Décision no 3

[109] En ce qui a trait aux éclaboussures et aux égratignures indiquées au Paragraphe 1, Me Boyer rappelle que madame Coutu a constaté les problématiques à une distance de 6 mètres. Ces défauts dépassent le seuil de tolérance de 5% de la superficie de la maçonnerie. Il ajoute que même monsieur Brisebois a précisé que ces problématiques se réparaient. En conséquence, ce dernier a admis qu'il y avait des problématiques.

[110] Il fait le même constat pour les éléments de maçonnerie endommagés, soit le Paragraphe 2.

[111] Pour les joints de mortier inégaux ou incomplets, stipulés au Paragraphe 4, il précise que la norme prévoyant une largeur de joints de 10 mm n'a pas toujours été respectée, et ce, malgré la tolérance du plus ou moins 5 mm.

[112] Me Boyer continue en traitant du Paragraphe 5. Il affirme que si le joint du seuil de porte n'est pas remplacé, l'eau va s'infiltrer. Pour solutionner le problème, le seuil doit être encastré.

### Décision no 4

[113] Quant au point 3, Me Boyer reprend les propos de madame Coutu à l'effet que si les appuis de fenêtres sont jointoyés, des solins doivent être installés. À cet effet, il réfère à la Fiche technique émise par l'Administrateur, lequel fait autorité en matière de construction résidentielle et a pour mission d'améliorer la construction au Québec.

[114] En résumé, la décision de l'Administrateur d'exiger que l'Entrepreneur dégarnisse afin que l'Administrateur vérifie la présence ou non de solins et puisse émettre sa décision sur le point 3, se base tant sur la Fiche technique que sur le rapport de madame Coutu.

[115] L'Administrateur a rejeté le point 4 puisque la réclamation sur le niveau déficient de la maçonnerie a été effectuée à l'extérieur du délai pour les malfaçons et qu'il ne s'agit pas d'un vice caché.

[116] Quant à la demande du Bénéficiaire de ne plus permettre à l'Entrepreneur d'intervenir sur la maçonnerie du Bâtiment, il soumet les arguments suivants :

[116.1] L'Entrepreneur a le droit d'exécuter les travaux correctifs. En fait, normalement, il doit avoir toutes les chances de les effectuer;

[116.2] l'Administrateur n'impose pas de méthodes correctives aux Entrepreneurs. En pratique, il donne uniquement des pistes ou des lignes directrices;

[116.3] exceptionnellement, les arbitres encadrent parfois les méthodes correctives.

## **ARGUMENTATION DU BÉNÉFICIAIRE**

[117] Le Bénéficiaire affirme qu'à 6 mètres, il voit de petites égratignures mais lorsqu'il approche, il les voit toutes. Lorsqu'il vendra son Bâtiment, les acheteurs ne resteront pas à 6 mètres.

[118] Il rappelle que cette situation dure depuis plus de 2 ans. Le lien de confiance avec l'Entrepreneur est brisé. Lors de la troisième série de correctifs, il a cru le conciliateur Jocelyn Dubuc lorsque ce dernier lui a dit qu'il s'agissait de l'ultime chance de l'Entrepreneur.

[119] Non seulement l'Entrepreneur n'a pas été consciencieux lorsqu'il a effectué les correctifs, mais il a créé plus de problèmes, et ce, à chaque fois.

[120] Le Bénéficiaire souhaite une maison qui a 3 ans d'usure. Il se sent pris en otage et n'a pas à vivre ça.

[121] Il demande la reconstruction de toute la maçonnerie afin que tous les éléments soient réparés. De plus, il demande que les éléments du Bâtiment qui ont été endommagés lors de travaux correctifs, soient réparés.

## **RÉPLIQUES**

[122] Me Boyer conclut en demandant au Tribunal de maintenir ou de rejeter les points en arbitrage, et ce, puisque le rôle du Tribunal n'est pas de se « mêler de la méthode corrective ».

[123] Me Bourgoïn abonde dans le même sens.

[124] Quant au Bénéficiaire, il réitère qu'il ne veut plus que l'Entrepreneur intervienne.

## **DÉCISION**

[125] Nous rappelons que la partie en demande a le fardeau de la preuve. Ainsi, elle a l'obligation de convaincre le Tribunal du caractère erroné de la décision de l'Administrateur relativement aux points qu'elle a portés en arbitrage.

### DEMANDE D'ARBITRAGE DE L'ENTREPRENEUR: POINT 1 DE LA DÉCISION NO 3

[126] Le Tribunal tient tout d'abord à résumer les événements qui ont amené l'Administrateur à émettre la Décision no 3, soit :

- une dénonciation du Bénéficiaire relativement à la maçonnerie;
- les premiers travaux correctifs à la maçonnerie effectués par l'Entrepreneur;
- la Décision no 1 ordonnant à l'Entrepreneur de corriger la maçonnerie;
- une deuxième tentative de correctifs par l'Entrepreneur;
- la Décision no 2 ordonnant à l'Entrepreneur de corriger la maçonnerie;
- l'avis de prise en charge des travaux par l'Administrateur;
- la dernière chance laissée à l'Entrepreneur afin de corriger; et
- la troisième série de travaux correctifs par l'Entrepreneur.

[127] L'Administrateur analyse et décide du point 1 de la Décision no 3 de la façon suivante :

*«À la lumière du rapport de Mme Coutu, l'administrateur considère que les travaux correctifs concernant le point 1 ne respectent pas les règles de l'art. Toutefois, nous notons que les malfaçons mentionnées aux paragraphes 3 et 6 du rapport de l'architecte ne sont pas en lien avec les travaux correctifs qui ont été réalisés par l'entrepreneur, c'est-à-dire la réfection des joints de maçonnerie. Le bénéficiaire pourra soumettre une nouvelle réclamation à cet égard après quoi l'administrateur pourra statuer.*

*Ainsi donc, l'entrepreneur devra corriger les malfaçons mentionnées aux paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8 du rapport de l'architecte. De plus, tel que mentionné au paragraphe 7 de l'article 10 du Règlement, l'entrepreneur est tenu de remettre en état le bâtiment et de réparer les dommages matériels causés par les travaux correctifs.*

*«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:*

*7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.»*

*Dans les circonstances, l'entrepreneur devra également réparer ou remplacer le cas échéant, les éléments qui ont été abîmés lors de la réfection des joints de maçonnerie, à savoir :*

- *Luminaire extérieur égratigné près d'une porte de garage*
- *Soffites égratignés au-dessus des portes de garage*
- *Ailettes verticales abîmées sur le toit plat de la marquise*
- *Prise de courant extérieure abîmée sur le toit plat de la marquise*

- *Prise de courant extérieure abîmée près de la porte avant*
- *Bouche de ventilation abîmée sur le retour gauche de la maison.»*

[128] La question soulevée concernant la Décision no 3 : est-ce que les travaux correctifs ont été effectués conformément aux règles de l'art?

[129] Il va s'en dire que lorsque l'Administrateur ordonne à un entrepreneur de corriger la maçonnerie d'un bâtiment, ce dernier a l'obligation d'effectuer les correctifs conformément aux normes et aux règles de l'art.

Paragraphe 1 : Éclaboussure et égratignures

Paragraphe 2 : Éléments de maçonnerie endommagés

[130] Pour fins d'efficacité, nous traiterons de ces deux points simultanément.

[131] L'Entrepreneur, par le biais de son expert, avance trois principaux arguments au soutien du rejet de ces deux points de l'application de la garantie, soit :

[131.1] À une distance de 6 mètres, aucune éclaboussure, égratignure et aucun dommage à la maçonnerie n'était visible. Selon monsieur Brisebois, on ne doit jamais évaluer de la maçonnerie à moins de 6 mètres.

[131.2] Monsieur Brisebois a également affirmé que l'on doit considérer les défauts à la maçonnerie si le total desdits défauts excède 5% de la superficie de la maçonnerie. Ce qui n'est pas le cas dans la présente affaire, selon lui.

[131.3] L'expert de l'Entrepreneur déclare que plus il y a de correctifs sur la maçonnerie d'un bâtiment, plus le maçon risque d'abîmer les pierres et les autres composantes dudit bâtiment. En conséquence, il serait préférable de ne plus intervenir sur la maçonnerie du Bâtiment.

[132] Toutefois, monsieur Brisebois admet qu'il y a :

- des épaufrures sur la maçonnerie et des traits de rectifieuse sur certaines pierres; et
- des éclaboussures qui doivent être nettoyées.

[133] Ceci étant dit, il est pertinent de voir spécifiquement la norme CSA A-165.1-14 qui stipule notamment que : *«Lorsque des éléments sont conçus pour l'utilisation dans des murs exposés, au moment de la livraison, la ou les faces qui seront exposées doivent être exemptes d'épaufrures, de fissures, ou autres imperfections visibles à une distance de 6.0 m sous une lumière diffuse. Toutefois, au plus 5 % d'une*



*livraison peut présenter de légères fissures de surface de moins de 0,5 mm de largeur ou de petites épaufrures ne dépassant pas 20 mm.».*

[134] Donc, cette norme expose deux conditions pour évaluer la maçonnerie, soit :

- la maçonnerie doit être exempte d'imperfections perceptibles à 6 mètres; et
- il ne doit pas y avoir plus de 5 % de la surface qui présente des imperfections, que ces dernières soient ou non perceptibles à 6 mètres.

[135] En ce qui a trait aux imperfections visibles à 6 mètres de distance du Bâtiment, deux perceptions s'affrontent : monsieur Brisebois ne voit rien et madame Coutu ainsi que le Bénéficiaire, en distinguent.

[136] Madame Coutu va un peu plus loin en indiquant qu'elle considère également la perceptibilité des défauts lorsqu'on accède au Bâtiment.

[137] Avec égard pour la position contraire, le Tribunal croit qu'il faut nuancer ce principe de la perceptibilité à une distance de 6 mètres, comme l'ont déjà fait certains arbitres.

[138] En effet, Me Doyle résume bien cette nuance dans la décision qu'il a rendue dans l'affaire Karamalis<sup>6</sup>, soit :

*«Nous devons également tenir compte du fait indéniable que le propriétaire d'une résidence ne profite pas de celle-ci uniquement à la lumière du soleil frappant dans un angle toujours favorable à l'ensemble d'une façade, et ne se tient pas toujours à une distance suggérée de six (6) mètres. Lorsqu'on vit dans une propriété et autour, on la regarde sous différents éclairages, à différentes heures du jour et à différentes distances.*

*Le tribunal comprend très bien la nuance d'appréciation entre un éclairage adéquat et une distance optimale, pour l'appréciation du parement de briques, mais doit également tenir compte de la réalité quotidienne de l'usage de la propriété. [...]»*

[139] Me Poulin, dans l'affaire Rousseau<sup>8</sup>, fait sien les commentaires de Me Doyle et ajoute que *«le Tribunal estime qu'il faut faire preuve de discernement, et lorsque le résultat observé à une distance de moins de 6 mètres pour des raisons géographiques démontre une différence importante et que cette même différence est corroborée ailleurs sur le bâtiment et notamment à des endroits observables à la distance prescrite, il faut tenir compte du résultat global et non seulement de l'appréciation faite à la distance prescrite.*

<sup>6</sup> Idem note 2.

<sup>7</sup> Idem note 2, paragraphes 195 et 196.

<sup>8</sup> Idem note 1, paragraphes 80 et 82.



*En somme, le Tribunal estime qu'il faut regarder l'ouvrage en entier pour apprécier le résultat et décider si le construit est conforme au contrat et si les normes et les règles de l'art ont été respectées.»*

[140] Il est clair que l'Entrepreneur, lors des trois séries de travaux correctifs à la maçonnerie, a causé des épaufrures, des égratignures et des traits de rectifieuse. Est-ce que toutes ces imperfections sont perceptibles à 6 mètres? Les parties admettent que non.

[141] Toutefois, le Tribunal souscrit aux propos de Me Doyle et de Me Poulin et croit qu'il faut nuancer le principe «du 6 mètres» pour les motifs qu'ils ont tous les deux exposés.

[142] Nonobstant la conclusion quant à la perceptibilité des défauts à 6 mètres, quant est-il de la question : est-ce que les défauts correspondent à plus ou moins de 5% de la superficie de la maçonnerie du Bâtiment?

[143] Monsieur Brisebois affirme qu'il y a moins de 5% alors que madame Coutu affirme le contraire. Aucun des deux experts n'a fait de calculs pour en arriver à leurs conclusions respectives.

[144] Une chose est certaine, il y a plusieurs égratignures, épaufrures et traits de rectifieuse à la maçonnerie. L'Entrepreneur, qui a le fardeau de la preuve, n'a pas convaincu le Tribunal que ces nombreux défauts représentaient moins de 5% de la superficie de la maçonnerie.

[145] En ce qui a trait aux éclaboussures de mortier, l'expert de l'Entrepreneur a admis leur existence et a conclu qu'elles devaient être corrigées.

[146] En conséquence, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage concernant les Paragraphes 1 et 2 de la Décision no 3.

#### Paragraphe 4 : Certains joints de mortier inégaux ou incomplets

[147] Monsieur Brisebois indique que le CCQ 2010 prévoit que les joints de mortier doivent avoir une largeur de 10 mm, avec une variation de plus ou moins 5 mm alors que la norme CSA A-371 prévoit la même largeur à plus ou moins 3 mm.

[148] Il admet avoir vu des joints qui ne répondaient pas à ces normes. Il a insisté sur le fait que, nonobstant le non-respect des normes, il n'y a pas de conséquence sur le Bâtiment.

[149] Encore une fois, la question soulevée dans le cadre de travaux correctifs est le respect ou non des normes applicables. Dans le présent cas, certains joints de mortier ne respectent pas lesdites normes.

[150] En ce qui a trait aux joints incomplets, monsieur Brisebois admet en avoir vu et recommande que quelques-uns des joints soient vidés et refaits.

[151] En conséquence, la demande d'arbitrage relative au Paragraphe 4 de la Décision no 3 est rejetée.

Paragraphe 5 : Joints de mortier sous le seuil de la porte d'entrée sont fissurés

[152] Monsieur Brisebois explique que les joints sous le seuil de la porte sont fissurés et que, peu importe les correctifs, ils fissureront de nouveau inévitablement. Il justifie cette situation par les quatre éléments différents qui jouxtent ces joints. Selon monsieur Brisebois, il s'agit de l'entretien du Bâtiment.

[153] Madame Coutu a également relevé la fissuration mais explique que l'Entrepreneur n'aurait pas dû installer du mortier sous le seuil. Des méthodes alternatives auraient pu être employées pour éviter cette fissuration. Selon elle, il ne s'agit pas d'entretien puisque l'eau va s'infiltrer si ce n'est pas modifié.

[154] Encore une fois, les deux experts ont des opinions diamétralement opposées : l'un affirme qu'il s'agit d'entretien et l'autre que l'eau s'infiltrera si des correctifs ne sont pas appliqués.

[155] Le Tribunal a de la difficulté à souscrire à la théorie du défaut d'entretien soulevé par monsieur Brisebois.

[156] Au début de la section Analyse de son rapport, monsieur Brisebois écrit :

*« Aux fins de l'analyse il faut comprendre ici que plusieurs travaux correctifs ont été exécutés à partir d'un ouvrage initial livré en date du 28 août 2018.*

*Malheureusement, les informations soulevées par Mme Kathleen Larochelle représentante du fabricant Techo bloc à l'automne 2016 et à la rencontre du 11 juin 2017 à l'effet que toutes les interventions supplémentaires au revêtement apporteraient d'autres dommages dus à la manutention n'a malheureusement pas été retenue. »*

[157] Il termine la rédaction de son rapport de la façon suivante : *« Pour l'ensemble des arguments soutenus dans ce rapport, je considère que les travaux effectués respectent les techniques de construction reconnues et en respect des règles de l'art du métier, rien ne justifie la conclusion de l'administrateur rendu en date du 5 juillet 2018 qui était basé sur l'argumentaire de l'architecte, Mme Louise Coutu. »*

[158] Dans son rapport et tout au long de son témoignage, monsieur Brisebois a tenté de minimiser la situation. À plusieurs reprises, il a avancé qu'il n'avait pas de

problématique pour ensuite affirmer le contraire et indiquer que des correctifs étaient nécessaires, par exemple pour le manque de chantepleures et l'obstruction de ces dernières par du mortier.

[159] L'Entrepreneur n'a pas convaincu le Tribunal que les fissures aux joints de mortier du seuil de porte résultaient d'un défaut d'entretien. En conséquence, la demande d'arbitrage concernant le Paragraphe 4 de la Décision no 3 est rejetée.

Paragraphe 7 : Absences de certaines chantepleures tant au bas des parements qu'au-dessus des ouvertures

Paragraphe 8 : Toutes les chantepleures inspectées étaient bloquées par du mortier

[160] Ces deux points seront traités simultanément.

[161] Madame Coutu a témoigné à l'effet qu'il manque des chantepleures et que les chantepleures existantes sont obstruées par du mortier.

[162] Dans son rapport, monsieur Brisebois affirme que *«contrairement à Mme Coutu et comme le démontrent mes photos de 26 à 30, les chantepleures sont présentes et non obstruées»*.

[163] Toutefois, lors de son témoignage, il a admis :

[163.1] qu'il manque des chantepleures et que cet aspect doit être corrigé; et

[163.2] dans la mesure où un maçon devra faire les chantepleures manquantes, il pourrait en même temps vérifier les chantepleures existantes pour s'assurer qu'elles ne sont pas obstruées.

[164] En conséquence, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage relative aux Paragraphes 7 et 8 de la Décision no 3.

#### **DEMANDE D'ARBITRAGE DE L'ENTREPRENEUR: POINT 3 DE LA DÉCISION NO 4**

Paragraphe 6 : Solins aux appuis des fenêtres

[165] L'Administrateur a émis la décision de la façon suivante :

*«Au jour de notre visite, nous n'avons pas été en mesure de remarquer la présence de solins sous les appuis de fenêtres et/ou sous les bandes décoratives en prolongement des appuis de fenêtres, tel qu'indiqué par l'expert Coutu aux pages 11 et 12 de son rapport.*

*Toutefois, l'expert de l'entrepreneur, le maçon et l'entrepreneur indiquent que ces éléments sont bel et bien en place, en conformité avec le Code national du bâtiment et les normes en vigueur.*

*Conséquemment, l'entrepreneur devra démontrer à l'administrateur que les solins en plusieurs pièces sont présents sous les appuis des fenêtres, le tout en conformité avec l'application du Code du bâtiment.*

*L'administrateur est cependant d'avis que les solins sous les bandes décoratives en pierres ne sont pas requis par le Code du bâtiment, pas plus que par les normes en vigueur.*

*L'entrepreneur devra donc, lorsque la température le permettra, au plus tard d'ici le 31 mai 2019, effectuer un test exploratoire afin de démontrer la présence de solins aux endroits requis, en conformité avec la fiche jointe en annexe PROTECTION CONTRE LA PLUIE – SOLINS POSÉS AU-DESSOUS D'UN APPUI DE NENÊTRE EN MAÇONNERIE JOINTOYÉE.*

#### *Analyse et décision*

*Dans les circonstances, l'administrateur n'ayant pas été en mesure de constater ou non la présence de solins, rendra sa décision lorsque l'entrepreneur dégarnira les appuis des fenêtres pour établir s'il y a ou non présence desdits solins sous les appuis des fenêtres.»*

[166] Pour ce point, le débat s'est situé non pas sur l'obligation de dégarnir mais bien sur l'exigence de solins. Si aucun solin n'est exigé en pareil cas, la décision de valider la présence de ceux-ci sera manifestement mal fondée. Encore une fois, deux théories s'affrontent.

[167] La première théorie est soumise par monsieur Brisebois. Selon lui, des solins ne sont pas exigés dans le cas qui nous occupe. Il soumet plusieurs arguments pour en arriver à cette conclusion.

[168] Tout d'abord, il affirme que les articles 9.20.13. 3 et 9.20.13.4 du CCQ 2010 ne trouvent pas application puisqu'il ne s'agit pas ici de seuil en maçonnerie jointoyée mais plutôt de béton architectural, qui est fabriqué hors chantier. Ce faisant, c'est plutôt l'article 9.20.13.12 du CCQ 2010 qui s'applique, lequel prévoit que s'il n'y a pas de solin sous un appui de fenêtre, il doit y avoir un larmier à au moins 25 mm du mur. Il affirme avoir vu des larmiers lors de sa visite sur les lieux. En conséquence, des solins ne sont pas nécessaires.

[169] Il indique également, au soutien de sa théorie, que l'exigence de la pose d'un solin dépend du concepteur du Bâtiment. Lors de sa conception, le concepteur va considérer tous les éléments du bâtiment. Ainsi, si des solins sont nécessaires, ils

seront prévus aux plans. Monsieur Brisebois conclut que l'article 14.4.2.1 ne s'applique pas puisqu'il n'y a pas de solin dans le plan du concepteur.

[170] Mais il va plus loin. Selon lui, si on installe des solins, on provoquera un bassin, le seuil des fenêtres sera imbibé d'eau et le Bâtiment sera «à risque». Toutefois, lors de l'audition, monsieur Brisebois a affirmé que le rôle du solin est de pousser l'eau vers l'extérieur du bâtiment. Il est pour le moins difficile de concilier ces deux affirmations.

[171] Madame Coutu soutient une deuxième théorie. Elle affirme que, dans la mesure où il y a un joint, il s'agit de maçonnerie jointoyée. En considérant l'article 9.20.13.3 1) a) du CCQ 2010, elle arrive à la conclusion qu'en présence de maçonnerie jointoyée, la présence de solin est obligatoire.

[172] Rappelons le texte de l'article 9.20.13.3.1 a) du CCQ 2010:

*«1) Dans les murs ou contre-murs extérieurs en maçonnerie, un solin doit être posé :  
b) au-dessous des appuis de fenêtre en maçonnerie jointoyée;»*

(Notre soulignement)

[173] Ainsi, un solin doit être posé au-dessous des appuis de fenêtre en maçonnerie jointoyées.

[174] L'emploi du mot «doit» laisse peu de place à l'interprétation. Dans la présente affaire, il y a effectivement des joints à certains seuils d'appuis de fenêtres. Donc, des solins sont exigés à ces endroits.

[175] En conséquence, la demande d'arbitrage concernant le point 3 de la Décision no 4 est rejetée.

#### **DEMANDE D'ARBITRAGE PAR LE BÉNÉFICIAIRE: POINT 4 DE LA DÉCISION NO 4**

Paragraphe 3 : Éléments de maçonnerie pas de niveau

[176] La décision portée en arbitrage sur ce point se lit comme suit :

*«Au jour de notre visite, nous avons constaté la présence d'éléments non de niveau, tel que démontré sur les photographies des pages 8 et 9 du rapport de l'expert Coutu.*

*L'administrateur constate cependant que la situation découverte en deuxième année de garantie ne saurait revêtir le niveau de gravité d'un vice caché, cette dernière constituant plutôt une malfaçon et dans les circonstances, l'administrateur*

*ne peut donner suite à la demande de réclamation du bénéficiaire en ce qui a trait au point 4.»*

[177] Au soutien de sa demande d'arbitrage, le Bénéficiaire a, lors de la visite des lieux, montré certains éléments de maçonnerie qui n'étaient pas de niveau et a réitéré cette affirmation lors de son témoignage.

[178] Dans son rapport, madame Coutu précise uniquement avoir remarqué des éléments qui n'étaient pas de niveau, que ces éléments doivent être corrigés. Lors de son témoignage, elle ajoute que le niveau de la maçonnerie est un élément visuel qui fait partie d'un ensemble.

[179] Monsieur Brisebois affirme que cette situation est d'ordre esthétique et qu'il faut porter une attention particulière pour observer le tout.

[180] Quant à monsieur Bérubé, il a réitéré la teneur de sa décision lors de son témoignage.

[181] Personne n'a soulevé d'élément de gravité qui aurait pu donner ouverture à la garantie des vices cachés prévus à l'article 10 alinéa 4° du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs<sup>9</sup> (Règlement).

[182] En conséquence, le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve et la demande d'arbitrage relative au point 4 de la Décision no 4 est rejetée.

### **DEMANDE DU BÉNÉFICIAIRE À L'EFFET QUE L'ENTREPRENEUR NE SOIT PLUS AUTORISÉ À EFFECTUER LES CORRECTIFS À LA MAÇONNERIE**

[183] C'est en raison des circonstances particulières de cette affaire que le Bénéficiaire demande que l'Entrepreneur n'intervienne plus sur la maçonnerie du Bâtiment.

[184] À combien de reprises l'Administrateur doit-il permettre à l'Entrepreneur d'intervenir et de tenter de faire les correctifs appropriés, avant de prendre en charge les travaux?

[185] La réponse à cette question se trouve dans le libellé même du Règlement. Ce dernier prévoit une procédure applicable à toute réclamation. Plus particulièrement, le législateur stipule aux alinéas 5° et 6° de l'article 18 que :

*«5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire,*

<sup>9</sup> RLRQ c. B-1-1, r.8



*l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;*

*6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;*»

(Nos soulignements)

[186] La même question a été soulevée dans la décision *Julie Bergeron et Kénan Venne c. les Entreprises Michel Forest inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*<sup>10</sup> où Me Morissette conclut que :

«[38] Lorsque monsieur Richard Berthiaume, signataire de la décision, constate à l'examen de la vidéo montrant les travaux effectués par l'Entrepreneur que cela n'est pas satisfaisant, ce sont les dispositions du sixième (6<sup>ième</sup>) paragraphe de l'article 18 qui devraient s'appliquer. L'Administrateur aurait dû alors prendre ses responsabilités et faire les travaux décrits au rapport Hosseini;

[39] Pourtant, son intervention permet alors de proroger le délai des travaux correctifs. Il donne ainsi une préférence à l'Entrepreneur pour reprendre des travaux qu'il a mal faits et à l'Administrateur de ne pas les exécuter alors que le règlement est à cet effet;»

[187] Dans une autre décision<sup>11</sup>, l'arbitre Me André Dugas, rapporte la façon de procéder de l'Administrateur dans un dossier où l'entrepreneur avait effectué des travaux correctifs insatisfaisants :

<sup>10</sup> 19 juin 2013, GAMM 2012-15-015, Me Jean Morissette, arbitre

<sup>11</sup> 9250-4992 Québec inc. c. Richard Brady et Jill Jeanotte et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR), 10 juin 2016, Soreconi : 151612001, Me André Dugas, arbitre

«[3] Le 10 décembre 2015, l'Administrateur transmettait à l'Entrepreneur par courriel et courrier recommandé une lettre mentionnant l'insatisfaction des Bénéficiaires sur les travaux ou interventions de l'Entrepreneur suite à une décision rendue le 19 octobre 2015 en faveur des Bénéficiaires.

[4] Dans cette lettre, l'Entrepreneur est informé des faits suivants :

*«Dans de telles circonstances, en vertu de l'article 18(6) du Règlement, l'Administrateur doit prendre en charge les travaux correctifs requis pour rendre le tout conforme à la décision qui a été rendue le 19 octobre 2015.»*

[5] Puis dans la même lettre l'Entrepreneur est informé que son défaut de se conformer à la décision du 19 octobre 2015, fait en sorte que l'Administrateur pourra prendre en charge les travaux correctifs le tout tel que le stipule l'article 18 du règlement : [...]

[188] Dans la Décision no 1 rendue le 29 juin 2017, l'Administrateur analyse le point 1 intitulé «Ouvrage de maçonnerie», en ces termes :

*«La visite des lieux nous a permis de constater que l'entrepreneur a donné suite à la dénonciation écrite du 6 juin 2016 en procédant à la réfection des joints de maçonnerie en façade principale. Toutefois, tel que mentionné aux points 1.1 à 1.6, force est de constater que les réparations sont incomplètes et qu'à certains endroits, des dommages ont été causés au bâtiment.»*

[189] À la fin de ladite Décision, il conclut de la façon suivante :

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

*ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1, 2 et 3;*

*ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 1 à 3 dans les 30 jours suivant réception de la présente. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.*

(Nos soulignements)

[190] Le Tribunal est d'accord avec l'Administrateur lorsqu'il conclut que le délai qu'il indique à l'Entrepreneur, lequel était convenu avec le Bénéficiaire, est un délai de rigueur.

[191] Là où nos opinions divergent, c'est le passage où l'Administrateur indique qu'il «pourra» prendre en charge les travaux dans le cas où l'Entrepreneur sera en défaut de respecter le délai.

[192] Le délai pour faire les travaux étant de rigueur, dans la mesure où l'Entrepreneur n'a pas «réglé» le point 1 dans le délai de 30 jours de la réception de la décision de l'Administrateur, ce dernier prend en charge les correctifs, convient pour ce faire d'un délai avec le Bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire, l'Administrateur doit communiquer par écrit au Bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs.

[193] L'alinéa 6° de l'article 18 du Règlement prévoit très clairement la marche à suivre en cas de défaut de l'Entrepreneur et laisse peu de place à l'imagination.

[194] Non seulement l'Entrepreneur était en défaut de respecter la Décision no 1 de l'Administrateur, mais il est encore en défaut au moment de la rédaction de la présente.

[195] En conséquence, l'Administrateur devra prendre en charge les correctifs relatifs aux Paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8 du point 1 de la Décision no 3.

[196] Toutefois, le Tribunal ne se prononcera pas sur la méthode corrective. En effet, aucun débat n'a eu lieu quant au bien-fondé d'une quelconque méthode corrective par rapport à une autre. De plus, les décisions de l'Administrateur n'ordonnaient pas de méthode corrective spécifique.

[197] Suivant l'appréciation des faits, des témoignages et de la preuve offerte à l'audience ainsi que de la compréhension du Règlement, de la jurisprudence connue, le Tribunal se doit de maintenir les paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8 du point 1 de la Décision no 3 et les point 3 et 4 de la Décision no 4, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit des parties de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions.

[198] Après avoir pris connaissance des pièces, des témoignages et des arguments des parties, le Tribunal d'arbitrage, sur demande, rend les conclusions suivantes :

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

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant aux paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8 du point 1 de la décision du 5 juillet 2018 de l'Administrateur;

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant au point 3 de la décision du 21 novembre 2018 de l'Administrateur;

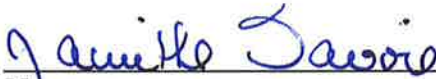
**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 4 de la décision du 21 novembre 2018 de l'Administrateur;

**ORDONNE** à l'Administrateur de prendre en charge les correctifs quant aux paragraphes 1, 2, 4, 5, 7 et 8 du point 1 de la décision du 5 juillet 2018, de convenir pour ce faire d'un délai avec le Bénéficiaire et d'entreprendre, cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, de choisir des entrepreneurs et de surveiller les travaux. Dans les 30 jours qui suivent la présente décision, de communiquer par écrit au Bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs ;

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

**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, en parts égales, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 15 mars 2019

  
**Me Jacinthe Savoie**  
Arbitre / SORECONI