

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Richelieu

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : **172738-8746**
N° dossier GAMM : **2022-12-29**

Entre

FATOU GACOU

Bénéficiaire

Et

J.R.B. CONSTRUCTION INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour la bénéficiaire :	Fatou Gacou (la Bénéficiaire) Ibra Sow (son conjoint) Jeffrey Bibaud (son expert)
Pour l'entrepreneur :	Yannick Simard

Pour l'administrateur : Marylène Rousseau (la conciliatrice)
M^e Éric Provençal (son procureur)

Date d'audience : 23 mai 2023

Lieu d'audience : Boucherville (salle réservée)

Date de la décision : 30 mai 2023

Identification complète des parties
(ci-après et ensemble les « **Parties** »)

Bénéficiaire : **Fatou Gacou**
150, rue Sainte-Anne
Varenes (Québec) J3X 1R6

Entrepreneur : **J.R.B. Construction inc.**
465, rue Gouin
Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) J3V 6C8

Administrateur : **La Garantie de construction Résidentielle (GCR)**
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et son procureur : M^e Éric Provençal
Même adresse que ci-dessus.

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 10 janvier 2023¹. La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

Chronologie

- [2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

4 février 2019	« <i>Devis technique/Contrat de construction (Soumission S-184-5)</i> » ² ;
5 février 2019	Contrat avec Martin Desgagné (B. Arch - Gestion – Plani – Concept) ³ ;
14 et 15 août 2019	« <i>Contrat d'entreprise /construction d'une maison</i> » incluant les annexes A, B et C ⁴ ;
28 septembre 2019	« <i>Contrat de garantie / Bâtiments non détenus en copropriété divisé</i> » ⁵ ;
31 janvier 2020	Rapport « <i>d'état d'une construction d'habitation résidentielle neuve</i> » préparé pour la Bénéficiaire par Jean-Claude Larose, inspecteur et Charles Parent, technologue ⁶ ;
5 mai 2022	Rapport d'inspection « <i>post-réception</i> » préparé pour la Bénéficiaire par Jeffrey Bibaud (Habitat Consult) ⁷ ;
19 juillet 2022	Dénonciation par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur ⁸ ;
22 juillet 2022	Document explicatif de l'Entrepreneur « <i>pour donner suite au rapport d'évaluation post réception émis par Habitat Consult</i> » ⁹ ;
9 août 2022	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et à la Bénéficiaire ¹⁰ ;
8 septembre 2022	Viste des lieux par l'Administrateur ¹¹ ;
7 décembre 2022	Décision de l'Administrateur ¹² ;
13 décembre 2022	Réception de la décision par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ¹³ ;

¹ Pièce A-8; lettre de nomination de l'Arbitre.

² Pièce B-9.

³ Ibid.

⁴ Pièce A-1.

⁵ Pièce A-2.

⁶ Annexe, pièce A-6.

⁷ Annexe, pièce A-3.

⁸ Pièce A-3 et annexe II, pièce A-7.

⁹ Pièce A-6 et annexe VI, pièce A-7.

¹⁰ Pièce A-4.

¹¹ Pièce A-7.

¹² Ibid.

¹³ Ibid.

29 décembre 2022	Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire ¹⁴ ;
29 décembre 2022	Réception de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire par le GAMM ¹⁵ ;
10 janvier 2023	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM ¹⁶ ;
10 janvier 2023	Nomination de l'Arbitre ¹⁷ ;
10 janvier 2023	Réception de la décision du 7 décembre 2022 de l'Administrateur par l'Arbitre;
11 janvier 2023	Demande de disponibilités pour une première conférence de gestion aux Parties par l'Arbitre;
28 février 2023	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres parties;
1 ^{er} mars 2023	Deuxième demande de disponibilités pour une conférence de gestion aux Parties par l'Arbitre;
13 mars 2023	Réception du cahier de pièces modifié de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres parties (pièce manquante);
30 mars 2023	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre en présence de toutes les Parties ou procureur;
31 mars 2023	Réception du cahier de pièces remodifié de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres parties (liste des pièces faisant apparaître un nom de bénéficiaire erroné);
31 mars 2023	Envoi par courriel du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre à toutes les Parties;
23 mai 2023	Visite des lieux par l'Arbitre à la demande des Parties;
23 mai 2023	Journée d'audience présidée par l'Arbitre dans une salle louée à la demande des Parties;
30 mai 2023	Sentence rendue par l'Arbitre.

Décision et points soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage du 29 décembre 2022 de la Bénéficiaire¹⁸ à l'égard d'une décision de l'Administrateur du 7 décembre 2022 (ci-après la « **Décision** »)¹⁹.
- [4] La Décision a été rendue par la conciliatrice, Marylène Rousseau (ci-après la « **Conciliatrice** »)²⁰.

¹⁴ Pièce A-8.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Pièce A-8.

¹⁹ Pièce A-7.

²⁰ Curriculum vitae de la Conciliatrice, pièce A-9.

- [5] La Décision répond à une réclamation de la Bénéficiaire du 1^{er} août 2022 (ci-après la « **Réclamation** »).
- [6] Après la réception de la Réclamation, l'Administrateur a procédé à une rencontre de conciliation²¹ le 8 septembre 2022 à l'issue de laquelle la Décision a été rendue²².
- [7] À l'égard de cette décision, il y a 20 points en arbitrage²³ sur les 38 que comporte la Décision. Les points soumis à l'Arbitre sont les suivants tels que numérotés et intitulés aux termes de la Décision :
4. *Absence du contre-solin;*
 5. *Revêtement extérieur interrompu autour des compteurs électriques;*
 6. *Absence d'un dispositif de fermeture automatique à la porte d'entrée commune;*
 7. *Déficiences à la fenêtre de la chambre principale de l'unité 146;*
 10. *Hauteur des contremarches irrégulière à l'escalier de l'entrée principale;*
 11. *Hauteur des garde-corps au perron d'entrée;*
 12. *Absence de capuchon au garde-corps du perron avant;*
 13. *Calfeutrage requis aux balcons arrière autour des colonnes de bois;*
 14. *Fixation des balcons de fibre de verre à la charpente;*
 15. *Joint de scellant détériorés à l'immeuble;*
 18. *Unité 148: absence d'un grillage métallique à l'avaloir de sol;*
 19. *Unité 148 : bouchon absent au couvercle de la fosse de retenue;*
 21. *Support de bois au coffret de branchement de l'entrée électrique;*
 22. *Identification manquante au panneau de distribution électrique de l'espace commun;*
 24. *Unité 150 : absence d'un chauffage dans le « walk-in »;*
 25. *Unité 150 : fissuration du plâtre aux coins de murs;*
 26. *Unité 148 : largeur de la porte d'accès au sous-sol;*
 27. *Unité 150 : garde-corps à resserrer;*
 30. *Crépi à la fondation;*
 32. *Poteau de bois fissuré au perron avant.*

Pièces

- [8] Le 28 février 2023, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-9.
- [9] La liste de celles-ci a été préparée et corrigée pour la dernière fois par l'Administrateur le 31 mars 2023.

²¹ Pièce A-7.

²² Ibid.

²³ Pièce A-8.

[10] Elle se lit comme suit (avec quelques corrections additionnelles faites par le Tribunal) :

- A-1 Contrat d'entreprise signé par l(a) Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 14 août 2019 et annexe(s);
- A-2 Contrat de garantie signé par l(a) Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 28 septembre 2019;
- A-3 Courriel (de la) Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 19 juillet 2022, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 19 juillet 2022;
 - Rapport d'inspection par Jeffrey Bibaud suivant l'inspection du 5 mai 2022;
- A-4 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et (à la) Bénéficiaire le 9 août 2022, incluant:
 - Formulaire de dénonciation daté du 19 juillet 2022 (...²⁴);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-5 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-6 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 22 juillet 2022, incluant :
 - Explication après le rapport d'inspection daté du 21 juillet 2022;
 - Rapport d'état d'une construction d'habitation résidentielle neuve;
 - Photo chèque entrepreneur terrassement;
 - Facture de JRB Construction datée du 11 mai 2022;
 - (²⁵...);
- A-7 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 décembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada (de la) Bénéficiaire et de l'Entrepreneur datés du 13 décembre 2022;
- A-8 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 10 janvier 2023, incluant:
 - Demande d'arbitrage (de la) Bénéficiaire datée du 29 décembre 2022;
 - Décision de l'Administrateur datée du 7 décembre 2022 (voir A-7);
 - Lettre de nomination de l'Arbitre datée du 10 janvier 2023;
- A-9 Curriculum Vitae de la conciliatrice Marylène Rousseau.

[11] Le 8 mars 2023, la Bénéficiaire a communiqué les pièces B-1 à B-8. Le Tribunal en a, par la suite, établi une liste laquelle fut acceptée par la Bénéficiaire lors de la conférence de gestion du 30 mars 2023.

[12] Lors de l'audience, la Bénéficiaire a ajouté certaines pièces.

²⁴ Référence omise à une pièce A-15 inexistante.

²⁵ Référence omise à la pièce A-4 comme incohérente.

[13] L'ensemble est listé comme suit :

- B-1 Feuille A-102 des « *plans construction* » émis « *pour permis* » le ou vers 6 novembre 2018;
- B-2 Décision de l'Administrateur datée du 10 décembre 2020;
- B-3 Décision de l'Administrateur datée du 14 mai 2021;
- B-4 Échange de courriels entre la Bénéficiaire et la Conciliatrice en date des 6, 9, 21, 22, 24 et 27 septembre 2021;
- B-5 Échange de courriels entre la Bénéficiaire, la Conciliatrice et l'Entrepreneur en date des 18, 20 et 21 décembre 2022;
- B-6 Image et détails de l'opération – chèque n° 21 (site web de la Banque Royale du Canada) 8 mars 2023;
- B-7 Photographies prises par la Bénéficiaire Fatou Gacou le 25 mai 2020;
- B-8 Document préparé par la Bénéficiaire contenant un historique et un argumentaire en regard des points en arbitrage daté du 8 mars 2023;
- B-9 Contrat de construction de l'Entrepreneur signé le 12 février 2019;
- B-10 Curriculum vitae de Jeffrey Bibaud et factures n^{os} 22-0711-050501 (11 juillet 2022) et 23-0523-22050501A (23 mai 2023) d'Habitat Consult.

[14] Les pièces A et B ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience²⁶.

Bâtiment

[15] L'objet du litige est un quadruplex sis aux 144, 146, 148 et 150, rue Sainte-Anne à Varennes (ci-après le « **Bâtiment** ») en bordure du Fleuve St-Laurent.

[16] Certains documents ou témoins font état du fait que l'immeuble était initialement prévu pour être un triplex.

[17] Le Tribunal n'y voit pas de conséquence particulière, d'autant qu'aucun des points en arbitrage ne porte spécifiquement sur le quatrième logement (144) qui s'est rajouté ultérieurement dans le processus. Lors de la visite du Bâtiment, préalable à l'audience, aucune des parties ou procureur n'a d'ailleurs dirigé l'Arbitre vers ce logement.

[18] La Bénéficiaire demeure avec son conjoint au 150. Les autres logements sont occupés ou loués par des tiers.

[19] Les logements sis aux 146, 148 et 150 disposent, en façade avant, d'une « *entrée commune* » desservie par un « *balcon avant* ». Ce balcon est bordé, des deux côtés, par des garde-corps constitués de bois dont deux des poteaux n'ont pas de « *capuchon* » à leur sommet.

²⁶ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 30 mars 2023.

- [20] L'accès ou l'issue par ce balcon se fait par une volée d'escalier extérieur constitué de trois marches qui rejoignent une allée en pavé uni menant à la rue Sainte-Anne. À la jonction avec l'escalier, il y a une petite marchette en pavé uni qui n'occupe qu'une partie de la largeur de l'escalier.
- [21] Le balcon avant est surplombé par un toit perron incliné recouvert de bardeaux.
- [22] Le premier plan du revêtement extérieur du Bâtiment est constitué de fibrociment de la marque James Hardie, selon les témoignages concordants et non contredits du représentant de l'Entrepreneur et de la Conciliatrice.
- [23] Sur le côté gauche du Bâtiment, il y a une allée de circulation menant au terrain arrière. C'est sur ce côté gauche que se trouvent divers équipements électriques. Il est également possible de voir depuis cette partie du Bâtiment, les fondations en béton qui sont apparentes sur quelques pieds avant que débute le revêtement de fibrociment.
- [24] À l'arrière du Bâtiment se trouve l'accès au quatrième logement ainsi que des balcons arrière composés de plateformes en fibre de verre et d'une structure en bois. Ces balcons servent également d'issue de secours.

Règlement

- [25] Le Bâtiment une construction entièrement neuve (après destruction complète de celle qui existait sur le terrain), construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.
- [26] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)²⁷.
- [27] Le Règlement est d'ordre public²⁸. « *Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires* »²⁹. (Nos soulignés).
- [28] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur.

²⁷ [RLRQ c B-1.1, r 8](#), art. 1er, « bâtiment ».

²⁸ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, [2020 QCCA 509](#), par. 13; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, [2011 QCCA 56](#), par. 13; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

²⁹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

[29] Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel³⁰.

[30] Les articles 19 et suivants puis 116 du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

« 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

³⁰ [Règlement](#), art. 120.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.» (Nos soulignés)

Documents contractuels

[31] Le ou vers 6 novembre 2018, des « *plans construction* » ont été émis pour « *permis* ». Ils comportent notamment la mention suivante³¹ :

« *Généralité pour respect des mises aux normes RBQ:*

1-Coordonner les travaux en relation avec les avec les informations sur les plans. L'entrepreneur doit adapter les nouveaux travaux en relation aux normes de la ville ainsi que celle de(...) ces services d'incendie et du C.C.Q. 2010 et de la partie 9. Ainsi que pour les normes pour les travaux en construction neuve en résidentiel. » (Nos soulignés)

[32] Il est aussi fait référence à la « *partie 9* » sous les sections : « *Notes générales en électro mécanique :* » et « *Généralités : Mécanique, plomberie électrique. (appareils)* » du même document³².

[33] Deux contrats d'entreprise ont, par la suite, été successivement conclus.

[34] Le 4 février 2019, un « *devis technique/contrat de construction* » a été signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur avec supposément en annexe un document préparé par Martin Desgagné, B. Arch. (Gestion – Plani – Concept) daté du lendemain 5 février 2019³³.

[35] Questionnées sur cette situation (annexe ayant une date postérieure au document principal), les Parties n'ont pas offert d'explication. Cela n'est, toutefois, pas déterminant pour les raisons ci-après exposées.

[36] Le 14 août 2019, un « *contrat d'entreprise/construction d'une maison* » a été signé par les mêmes parties avec une série d'annexes³⁴.

³¹ Pièce B-1.

³² Ibid.

³³ Pièce B-9.

³⁴ Pièce A-1.

- [37] Le Tribunal constate que le prix indiqué dans les deux documents est similaire (796 353\$).
- [38] Par ailleurs, le plus récent des contrats comporte une clause intitulée « *autre entente nulle* » et se lisant comme suit : « 26. *Le présent contrat annule toute autre entente écrite ou verbale antérieure* »³⁵.
- [39] Dans ces circonstances, le Tribunal s'est ouvertement interrogé sur la pertinence pour la Bénéficiaire de produire la pièce B-9 qui est chronologiquement antérieure à la pièce A-1.
- [40] La Bénéficiaire questionnée sur ce point n'a pas fourni d'explication satisfaisante permettant d'écarter cette clause contractuelle claire et explicite se trouvant sur un document qu'elle a signé et paraphé.
- [41] Le Tribunal, en autant que cela soit utile, prend donc en considération le plus récent des deux contrats d'entreprise.
- [42] Par ailleurs et au sens du Règlement, le contrat de garantie en tant que tel a été conclu le 28 septembre 2019.
- [43] La réception³⁶ a eu lieu le 31 janvier 2020.
- [44] À cette date, une inspection a été réalisée par Jean-Claude Larose, inspecteur à la demande de la Bénéficiaire qui a ultérieurement obtenu un « *rapport d'état d'une construction d'habitation résidentielle neuve* » signé en date du 4 février 2020 par l'inspecteur précité et Charles Parent, technologue professionnel (« **Inspection** »).
- [45] Ces dates (contrat d'entreprise - 14 août 2019 ; contrat de garantie - 28 septembre 2019 et réception du Bâtiment - 31 janvier 2020) apparaissent non seulement au contrat de garantie,³⁷ mais également sur les décisions antérieurement rendues par l'Administrateur les 10 décembre 2020³⁸ et 14 mai 2021³⁹, lesquelles n'ont pas fait l'objet d'une demande d'arbitrage ce que les parties ont confirmé lors de l'audience.
- [46] Une section spécifique de la décision du 10 décembre 2020⁴⁰ a trait à la « *réception du bâtiment* ». Cette section se conclut par la mention suivante « *l'administrateur fixe la date de réception au 31 janvier 2020* ».

³⁵ Ibid, clauses générales, p. 3.

³⁶ [Règlement](#), art. 8, « réception ».

³⁷ Contrat de garantie, pièce A-2.

³⁸ Pièce B-2

³⁹ Pièce B-3.

⁴⁰ Pièce B-2.

[47] Il est avantageux de reproduire ci-dessous les motifs ayant conduit à cette décision :

De toute évidence, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de ses obligations en ce qui a trait à l'inspection préreception obligatoire en vertu de l'article 17 du Règlement et dans les circonstances, dans l'intérêt de la bénéficiaire, de l'entrepreneur et de l'administrateur, et afin d'être en mesure de traiter la présente réclamation, il devient nécessaire de déterminer une date de réception du bâtiment.

Selon la bénéficiaire, l'immeuble devait être livré pour le 21 décembre 2019 alors qu'elle a emménagé le 1^{er} février 2020 puisqu'elle soutient ne pas avoir pu le faire auparavant, son unité n'était pas prête.

Quant à l'entrepreneur, celui-ci mentionne que l'immeuble devait être livré le 31 janvier 2020 tel qu'inscrit au contrat de vente et mentionne qu'il avait convenu que s'il était en mesure de livrer l'unité principale auparavant, il le ferait.

Notre vérification au contrat nous permet en effet de constater que la livraison de l'immeuble était prévue au 31 janvier 2020, malgré une note inscrite à l'Annexe qui nous permet de constater que si les travaux étaient en mesure de débuter le 28 septembre 2019, l'occupant du penthouse principal pourrait à partir du 21 décembre 2019, habiter son unité.

La documentation soumise nous permet aussi de constater qu'à la date de livraison prévue, la bénéficiaire a mandaté un professionnel afin qu'il procède à une inspection des lieux dans le but de faire un rapport d'état d'une construction d'habitation résidentielle neuve.

À la lecture de ce rapport, nous constatons que quelques travaux restent à compléter, dont le revêtement extérieur, les balcons arrière, la finition de l'escalier à l'unité 150, alors que les chauffages, les chauffe-eaux, l'éclairage, les détecteurs de fumées et les appareils sanitaires sont fonctionnels (voir rapport à l'annexe A pour consulter son intégralité).

Un second document nous a été remis par la bénéficiaire, soit un rapport d'avancement de travaux en date du 12 février 2020, alors que la complétion de l'immeuble était évaluée à 92,6 %.

Il est à noter que lors de la remise de cette évaluation, la bénéficiaire a soutenu la présence d'une erreur sur le pourcentage puisque l'aménagement paysager fut inscrit comme compléter alors qu'il ne l'était pas et pour cette raison, elle estime que l'immeuble était complété à 89,6%. (Voir courriel annexe A)

Considérant ce qui précède et que la bénéficiaire a pu emménager le 1^{er} février 2020;

Considérant que le rapport d'état d'une construction habitation résidentielle neuve du 31 janvier 2020 confirme que le bâtiment était en état de servir à l'usage auquel il est destiné malgré quelques éléments à parachever, l'administrateur fixe la date de réception au 31 janvier 2020.

[48] Les situations traitées aux points en arbitrage de la Décision ont été documentées pour la Bénéficiaire en date du ou vers le 5 mai 2022. Cette date correspond au rapport « *post-réception* » émis par Jeffrey Bibaud (Habitat Consult) (ci-après le « **Rapport** »).

[49] La Réclamation a été déposée dans un « *délai raisonnable* »⁴¹, soit dans les 3 mois de la date du Rapport.

[50] Copie de la Réclamation a été donnée à l'Administrateur, simultanément, de sorte que la question du délai raisonnable n'est pas en discussion.

Questions en litige

[51] Les questions en litige et la discussion portent essentiellement sur le point de savoir si les situations dénoncées :

- Sont réels;
- Rencontrent les critères du vice caché au sens du Règlement.

[52] Personne n'a soutenu que les situations dénoncées étaient qualifiables de vice majeur au sens de l'article 10 (5) du Règlement.

La preuve de la Bénéficiaire

[53] La pièce B-8 constitue en réalité un argumentaire écrit. Elle donne un premier aperçu de la position de la Bénéficiaire.

[54] Relativement aux points en arbitrage⁴², elle se lit comme suit. Le Tribunal constate qu'elle reprend la structure de la demande d'arbitrage elle-même⁴³ avec une numérotation qui ne suit pas l'ordre numérique, mais qui est regroupé en quelque sorte par thèmes :

« Pour chacun des points 4-5-6-7-13-14-15-18-19-21-22-24-27

Sur quelle unité de mesure se base l'administrateur pour déterminer si une situation dénoncée est assez grave pour rendre une bâtisse propre ou impropre à l'usage auquel il est destiné ou si c'est un vice caché ou non.

⁴¹ [Règlement](#), art. 10.

⁴² Il y a d'autres mentions relatives soit à des points qui ne sont pas en arbitrage, soit à des procédures judiciaires supposément et parallèlement déposées dont le Tribunal n'est pas saisi.

⁴³ Pièce A-8.

Les points dénoncés aux points 9-10-11 du rapport 172738-4607 ne rendent aucunement la bâtisse impropre à l'usage auquel il est destiné, et pourtant l'administrateur les a accueilli.

Comment le consommateur peut se retrouver avec des décisions qui -peut-être- sont subjectives ou incohérentes.

Nous sommes ici en présence d'avis différents de 2 experts.

Pour chacun des points 10-11-12-32

*Les escaliers et le balcon **avant** sont aussi problématiques de ceux en arrière. Ce point avait été dénoncé à plusieurs reprises : Voir les rapports 172738-4706 et 172738-5361. Bien que ma formulation de la problématique ne soit pas aussi exhaustive et complète que dans le rapport Habitat Consult, le problème est toujours le même. Le balcon avant, ses marches et ses poteaux de bois sont problématiques. Je joins des photos et je demande que des réparations soient faites.*

Point 25

Ce vice caché avait été dénoncé au point 5 du rapport 172738-5361 et avait été rejeté par l'administrateur. Nous constatons que les raisons de rejet sont différentes entre le rapport 172738-5361 et 172738-8746. Ce qui démontre une autre incohérence dans les décisions. Les déficiences/malfaçons/vices-cachés non résolus font vieillir précocement la bâtisse. Ce qui lui fait perdre de la valeur.

Point 26

Je me demande pourquoi ce point est rejeté alors que la largeur des escaliers arrière est considéré comme un vice caché. Sans aucune prétention d'avoir les connaissances d'un expert, il me semble ces 2 problèmes se ressemblent. Je demande donc qu'il ait une correction de ce manquement.

Habitat Consult a un œil d'expert plus averti que moi, simple consommatrice.

Point 30

La résolution de ce point n'est pas juste et acceptable. Le crépi est tombé quelques mois après qu'il ait été posé, car l'entrepreneur n'a pas utilisé le crépi de ciment avec enduit d'acrylique comme mentionné dans les plans

d'architecture et tel que soumissionné. Ceci n'a pas été fait et le problème persiste depuis le 9 octobre 2020, jour de la visite de l'administrateur. Je demande donc que le crépi soit fait tel que décrit dans le plan architectural et tel que soumissionné. Plan architectural joint.

Habitat Consult recommande aussi le crépi d'acrylique. »

- [55] Lors de l'audience, **la Bénéficiaire** témoigne et indique ou réaffirme ce qui suit.
- [56] D'entrée de jeu, la Bénéficiaire soumet ne pas être une « experte » et ne pas être en mesure de distinguer quelles situations font éventuellement l'objet de telle ou telle garantie du plan de garantie. C'est la raison pour laquelle elle a engagé un expert en la personne de Jeffrey Bibaud.
- [57] Questionnée sur l'Inspection⁴⁴, la Bénéficiaire indique qu'elle n'a pas porté sur l'extérieur du Bâtiment, car celui-ci n'était pas, au moment de ce rapport, complètement terminé.
- [58] Certaines mentions de cette Inspection concordent avec cette affirmation qu'aucun autre témoin n'est, au demeurant, venu contredire :
- « L'immeuble de 2 étages (sic), comprenant les 3 logements n'est pas complété. L'extérieure; i.e. balcons, terrassement, entrée charnière, stationnement; n'est pas complété. Le revêtement extérieur est aussi à compléter. Ce rapport ne concerne que les espaces intérieurs. »* (nos soulignés)
- [59] Le Tribunal se doit, toutefois, de la relativiser et de constater que dans la décision de l'Administrateur du 10 décembre 2020⁴⁵ soit quelques mois après l'Inspection plusieurs de ces éléments apparaissent bel et bien complétés, notamment et non limitativement :
- le balcon avant;
 - les garde-corps en bordure de celui-ci;
 - le toit perron incliné recouvert de bardeaux;
 - la volet d'escalier extérieur.
- [60] Les photographies figurant en pages 3 et 8 de cette décision antérieure du 10 décembre 2020 produite par la Bénéficiaire⁴⁶ sont pour le moins explicites.

⁴⁴ Annexe, pièce A-6.

⁴⁵ Pièce B-2.

⁴⁶ Ibid.



[61] Il se trouve également en annexe de cette même décision un rapport d'état d'avancement des travaux daté 14 février 2020 dans lequel figure une photographie où le toit perron, recouvert de bardeaux, apparaît déjà réalisé⁴⁷. Les autres composantes ne sont le pas à savoir :

- le balcon avant,
- les garde-corps en bordure de celui-ci;
- le volet d'escalier extérieur.



[62] Le 14 mai 2021, une seconde décision est rendue par l'Administrateur, encore une fois produite par la Bénéficiaire⁴⁸, laquelle comporte d'autres photographies de la façade avant du Bâtiment avec toutes ses composantes.

[63] C'est donc dire qu'à la date de réception (31 janvier 2020) il n'y avait ni « *balcon fini* », ni garde-corps à son contour, ni volet d'escalier (en sa forme actuelle mais un escalier temporaire) y menant ou permettant d'en descendre.

⁴⁷ Ibid, p. 35.

⁴⁸ Pièce B-3.

- [64] Poursuivant son témoignage, la Bénéficiaire ajoute, spécifiquement sur les points en arbitrage, qu'elle s'interroge sur « *quoi la Conciliatrice se base pour indiquer que la situation rend ou non la bâtisse inapte à l'occupation* ».
- [65] Invitée à témoigner sur chacune des pièces qu'elle a produites, afin de donner une certaine cohérence à son témoignage, elle mentionne principalement ce qui suit.
- [66] La pièce B-1 correspond aux plans « *utilisés et acceptés par le CCU et ayant servi pour le devis de l'Entrepreneur* ». La Bénéficiaire attire l'attention du Tribunal sur la section « *Mur extérieur de la fondation : F-1* » et la mention suivante de ladite section : « *Crépis de ciment avec enduit acrylique avec treillis* ». La Bénéficiaire y voit la preuve que l'Entrepreneur s'est engagé à réaliser un enduit acrylique.
- [67] La Bénéficiaire indique que c'est en lien avec le point 30 de la Décision. À ce propos, la Bénéficiaire reconnaît que cette question a fait l'objet du point 2 de la décision antérieure du 10 décembre 2020⁴⁹. Le point « *crépi* » était alors « *reconnu* ». Comme précédemment mentionné, aucune demande d'arbitrage n'a été logée à l'égard de cette décision antérieure. À la suite de cette première décision de l'Administrateur, il y a eu plusieurs travaux réalisés par ou à la demande de l'Entrepreneur, mais la Bénéficiaire n'est toujours pas satisfaite du résultat.
- [68] Cette décision antérieure comporte également un point « *balcons avant et arrière – bois fendu* »⁵⁰. Ce point n'a pas été reconnu. Encore une fois, il n'y a pas eu de demande d'arbitrage de cette décision antérieure. La Bénéficiaire reconnaît qu'il y a un lien à faire avec le point 32 de la Décision en arbitrage. C'est ce dont traite l'échange de courriels produit comme pièce B-4.
- [69] Quant à l'échange de courriels produit comme pièce B-5, la Bénéficiaire s'y interroge sur les critères utilisés par la Conciliatrice. Celle-ci était alors en vacances. Dans le contexte du délai d'arbitrage de la Décision qui était sur le point d'expirer, la Bénéficiaire a finalement décidé de formuler une demande d'arbitrage pour « *préserver ses droits* ».
- [70] La pièce B-6 est l'image chèque d'un paiement que la Bénéficiaire indique en fin de compte ne pas être en rapport avec les points en arbitrage, mais possiblement avec les procédures judiciaires dont l'Arbitre n'est pas saisi.
- [71] La pièce B-7 correspond à des photographies prises par la Bénéficiaire afin de montrer le fini du balcon avant, hormis la dernière photo qui montre le soffite d'un balcon à l'arrière. La Bénéficiaire mentionne que les photographies auraient été prises le 25 mai 2020. Le Tribunal s'est cependant ouvertement interrogé sur le fait qu'on peut voir de la neige sur certaines de sorte que cette date correspond

⁴⁹ Pièce B-2.

⁵⁰ Ibid., point 17.

possiblement à la date d'enregistrement des fichiers informatiques plutôt qu'à celle de la prise des photographies.

- [72] En contre-interrogatoire, le procureur de l'Administrateur questionne la Bénéficiaire pour savoir à quel point en arbitrage ces photographies se rapportent. La Bénéficiaire mentionne le point 32.
- [73] Également et questionnée sur le pavé uni se trouvant en avant du Bâtiment, la Bénéficiaire confirme que c'est un autre entrepreneur qui s'en est occupé. L'Entrepreneur n'a donc pas réalisé ou fait réaliser cette partie de l'ouvrage.
- [74] **Jeffrey Bibaud** témoigne sur son Rapport. Pour l'essentiel et en complément de son Rapport produit pour valoir témoignage, il indique ce qui suit.
- [75] Jeffrey Bibaud est technologue en architecture depuis 2000. Il est également membre de l'Ordre des technologues professionnels. Son expérience professionnelle porte tant sur la réalisation de plans que sur des inspections « *pré ou post-réception ce depuis 23 ans* ». Jeffrey Bibaud est membre de l'AIBQ depuis 2003. Sa qualité d'expert ne fut pas contestée par les Parties et reconnue par l'Arbitre.
- [76] Son mandat, dans le cadre de ce dossier, en était un d'inspection postréception. Il a procédé à une inspection visuelle pour déceler des « *vices apparents* ». Il n'a pas procédé à des tests destructifs. Dans les faits, son inspection est « *l'équivalent d'une inspection préreception* ». Pour produire son Rapport, Jeffrey Bibaud a procédé à une visite à l'immeuble en date du 5 mai 2022. Cette visite a duré environ 4 heures.
- [77] Relativement au point 4, Jeffrey Bibaud indique qu'il a utilisé une échelle pour faire ses constats, soit la présence d'une membrane, mais il n'a pas vu de solin ou de contre-solin permettant d'évacuer l'eau.
- [78] Relativement au point 5, Jeffrey Bibaud a utilisé une lampe de poche pour déceler l'espace dépourvu de revêtement en fibrociment. Jeffrey Bibaud concède que s'il n'y a pas de revêtement à cet endroit, il y a toute même présence d'un pare-intempérie en arrière. Jeffrey Bibaud déclare : « *si la membrane (pare-intempérie) est impeccable, on ne devrait pas avoir de problème. C'est la raison pour laquelle il y a un deuxième plan de protection* ». Questionné à cet égard par le Tribunal, il déclare qu'il n'a pas constaté de dommage au revêtement extérieur adjacent.
- [79] Quant au point 6, l'expert souligne que c'est la porte d'accès ou de sortie en commun des trois logements pour lesquels l'accès se fait en façade avant. Il reconnaît que la partie 3 du Code ne s'applique pas en raison de la surface du Bâtiment et que la partie 9 est muette sur la question. Toutefois, il soutient que c'est dans la « *bonne pratique* » que d'installer un ferme porte vu l'usage collectif du Bâtiment.

- [80] Quant au point 7, Jeffrey Bibaud n'a pas pratiqué ni recommandé de test d'infiltrométrie. Toutefois, il a constaté qu'il y a un espace qui est normalement comprimé pour le coupe-froid (lequel assure l'étanchéité à l'air) qui est insuffisamment comprimé. C'est le coupe-froid intérieur qui est en cause, mais il y en a d'autres dans la fenêtre en question. Lors de sa visite au printemps, Jeffrey Bibaud n'a pas constaté de problème d'étanchéité à l'air. Questionné à cet égard par le Tribunal, il confirme que sur l'ensemble de l'immeuble, c'est la seule fenêtre où la situation a été constatée.
- [81] Quant au point 10, le problème a trait à la hauteur inégale des contremarches dans leur ensemble plutôt qu'à la hauteur de chacune prise isolément. L'accès au bâtiment est également une issue incluant une issue de secours en cas d'urgence.
- [82] Quant au point 11, le sol se trouve à une distance telle que les garde-corps doivent avoir une hauteur de 42 pouces alors que la mesure prise montre une hauteur de 37 pouces. C'est une question de sécurité surtout dans le contexte d'une issue commune.
- [83] Quant au point 12, il y a risque avec le temps de dommages aux poteaux constitués de bois teint.
- [84] Quant au point 13, il y a eu des coupes dans le palier en fibre de verre pour l'installation de la structure de support. Ceci expose aux intempéries les panneaux incluant le bois sous-jacent à la couche de fibre de verre comme telle. À ce moment-ci, le représentant de l'Entrepreneur déclare être prêt à réaliser des travaux correctifs pour ce point 13 en même temps que ceux que l'Administrateur lui a ordonné de faire pour la structure (point 1 de la Décision). La Bénéficiaire accepte cet engagement. Il y a donc entente sur ce point dont le Tribunal prend acte. L'Administrateur déclare ne pas être lié par cette entente.
- [85] Quant au point 14, l'expert indique que lorsqu'on marche sur la surface, il est possible de sentir un léger mouvement. Il ajoute immédiatement qu'il n'y a pas d'enjeu de structure en lien avec cela. La solidité des balcons n'est pas en cause. Jeffrey Bibaud n'a pas non plus constaté de dommage à la plateforme en fibre de verre.
- [86] Quant au point 15, Jeffrey Bibaud indique que les scellants sont fendillés, ce qui constitue selon lui une usure prématurée en regard d'une durée de vie estimée entre 5 et 10 ans pour ce genre de matériaux. Il est monté sur une échelle pour le constater à certains endroits. Il n'a constaté aucun dommage au revêtement extérieur adjacent. Il fait spontanément un parallèle avec le point 5 pour conclure que c'est un potentiel de dommage par infiltration d'eau dans la mesure où il y a un second plan de protection.

- [87] Quant au point 18, Jeffrey Bibaud mentionne que le tuyau que l'on observe est celui du bassin de captation sous le réservoir. Il ajoute qu'« *en principe cela ne coule jamais* » pour souligner le fait que l'usage de ce tuyau est peu fréquent. Il mentionne qu'une façon de faire aurait été de faire un trou dans une grille pour laisser passer le tuyau d'évacuation.
- [88] Quant au point 19, Jeffrey Bibaud mentionne que c'est au niveau de la fosse de retenue du drain français. Il mentionne qu'on devrait retrouver un capuchon avec une encoche pour laisser passer le fil d'alimentation que l'on peut voir sur les photographies. Il conclut en indiquant que « *ce n'est pas grave* ».
- [89] Quant au point 21, il débute en indiquant « *cela aurait pu être vu dès le début* ». Les supports de bois en cause pourraient finir par se désagréger. À ce point-ci, le représentant de l'Entrepreneur intervient pour déclarer que les supports ont depuis été retirés et que le coffret électrique est supporté et attaché à la structure ailleurs. Il n'est pas contredit. La Conciliatrice viendra même le confirmer dans son propre témoignage.
- [90] Quant au point 22, l'expert mentionne que l'identification des disjoncteurs est requise pour des raisons d'urgence. Le Tribunal apprendra plus tard par le représentant de l'Entrepreneur qu'il n'y a que deux disjoncteurs et qu'ils sont en lien avec l'entrée commune uniquement.
- [91] Quant au point 24, l'expert mentionne que le Code requiert une température ambiante minimale de 21° pour éviter de la condensation et des moisissures. Il n'a fait aucune mesure de température et à chacune de ses visites la température ambiante lui semblait acceptable au ressenti.
- [92] Quant au point 25, il mentionne que les fissures sont en lien avec les coins de fer. Interrogé par le Tribunal sur le point de savoir si cela est un problème esthétique ou autre chose, il indique « *esthétique* ».
- [93] Quant au point 26, il mentionne qu'une largeur de 32 pouces est requise plutôt que 30. La mention de « *parcours sans obstacle* » n'a pas de rapport avec les personnes à mobilité réduite qui ne pourraient de toute façon pas faire usage d'un tel logement sur plusieurs niveaux et comportant des marches d'accès extérieur.
- [94] Quant au point 27, les garde-corps ont une « *fonction de sécurité* ».
- [95] Quant au point 30, le crépissage s'écaille en façade avant et sur le côté gauche du Bâtiment. L'expert ajoute que le crépi n'a qu'une fonction esthétique, mais qu'il peut arriver qu'il y ait des fissures de retrait dans le mur de fondation, situation dans laquelle le crépissage peut aussi avoir pour effet de limiter, sans que cela soit sa fonction première, d'éventuelles infiltrations d'eau. Il conclut en indiquant que « *ce n'est pas une obligation d'avoir du crépissage* ».

- [96] Quant au point 32, l'expert indique que c'est une « *fissure de retrait du bois* ».
- [97] Globalement, il indique que la majorité des points étaient visibles. Questionné par le Tribunal à cet égard, il précise par « *un inspecteur ou un occupant* » sans plus de précision notamment quant aux points concernés.
- [98] Aucune question ne lui est posée, notamment en contre-interrogatoire, ce qui aurait pu être utile pour faire un lien clair et surtout précis entre cette affirmation et l'un ou l'autre des points en arbitrage.

La preuve de l'Entrepreneur

- [99] L'Entrepreneur a préparé et soumis à l'Administrateur avant que la Conciliatrice rende sa Décision un document explicatif « *pour donner suite au rapport d'évaluation postréception émis par Habitat Consult* »⁵¹.
- [100] Là encore, ce document donne une idée préliminaire de la position de l'Entrepreneur.
- [101] Relativement aux points ayant depuis fait l'objet de la Décision et à présent en arbitrage, l'Entrepreneur y indique essentiellement ce qui suit :

- **Concernant les points 4, 5, 18, 19, 20, 21 et 27** ⁵²:

« - *La réception du bâtiment a été établie au 31 janvier 2020 dans la décision de l'administrateur du 10 décembre 2020.*

- *Ce point n'est pas un vi(ce) caché (c'est une malfaçon apparente) et n'a pas été dénoncé dans le délai du par. 2 de l'article 10 du règlement (ni dans l'inspection pré réception de l'inspecteur de la cliente Charles Parent ci-jointe).*

- *Même en considérant cet élément comme une malfaçon non apparente, il n'a pas été découvert dans le délai du par. 3 de l'article 10. »;*

- **En sus et concernant les points 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 22 respectivement :**

« *Le terrassement incluant le pavé a été effectué par l'entrepreneur en terrassement de la cliente hors contrat. »;*

« *Les garde-corps extérieurs desservant au plus un logement ou une maison comportant un logement accessoire, y compris les aires communes,*

⁵¹ Pièce A-6 et annexe, pièce A-7.

⁵² Littéralement ou en substance.

doivent avoir une hauteur minimale de 900 mm si l'aire piétonnière protégée par le garde-corps est située à au plus 1800mm au-dessus du sol fini. Voir CNB 9.8.8.3 (3). De plus aucun détail n'apparait en ce sens sur les plans. »;

« Il n'est nullement mentionné au code ni aux plans que des capuchons doivent être installés. »;

« On parle ici de la détérioration d'un joint de silicone, ceci fait partie de l'entretien de base d'un bâtiment. Bien que cette portion doive être faite, les frais doivent être absorbés par la cliente. »;

« Il s'agit de l'usure et vétusté de même qu'un manque d'entretien. - Nous ne sommes pas d'accord avec la durée de vie utile indiquée. »;

« La cliente pourra en faire la demande a son électricien préféré. »;

« Une décision a déjà été rendu par la GCR suite à une réclamation concernant les fissures sur le bois. »;

- Concernant le point 6 :

« L'immeuble dont nous faisons référence se trouve dans la partie 9 du Code National du Bâtiment 3 étages de 600 mètre carrée et moins soit 6458 PC, donc le dispositif de ferme porte ne s'applique pas et n'est pas aux plans. »

- Concernant le point 24 :

« Il n'est pa(s) recommandé de mettre un calorifère à l'intérieur d'un garde-robe !!! - Pas prévu aux plans et devis. »

- Concernant le point 30 :

« Des réparations mineures ont été effectuées après la date d'inspection et une garantie supplémentaire de 1 an a été émise pour le crépi. De plus, il est important de savoir que le crépi est effectivement sensible aux cycles de gel et dégel, donc un comportement normal des matériaux, ce qui est exclus de la garantie selon le par. 2 et 4 de l'art. 12 du règlement. »

[102] Lors de l'audience, Yannik Simard témoigne et précise ce qui suit. Selon lui, un vice caché doit être déclaré dans les 6 mois. Plusieurs points étaient apparents ou correspondent à un usage des lieux.

La preuve de l'Administrateur

[103] La Décision est fondée pour l'essentiel sur les motifs suivants :

- **Concernant les points 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26 et 27** : « *La situation que dénonce la Bénéficiaire n'est pas de nature à rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné* »;
- **Concernant les points 30 et 32** : « *À la lecture de la dénonciation, l'administrateur constate que la situation dénoncée a déjà été traitée via le point 2 de la réclamation 172738-7782* » ou « *le point 17 de la réclamation 172738-4607* »;

[104] Lors de l'audience, la Conciliatrice témoigne et précise ce qui suit.

[105] La Conciliatrice est membre de l'ordre des technologues. Elle dispose d'un DEC en design industriel. Elle a œuvré dans le domaine de la construction pendant 10 ans sur des chantiers commerciaux, notamment comme contre maître. Elle a également un AEC en inspection du bâtiment. À la GCR, elle a été chargée des suivis des non-conformités. Depuis 5 ans, elle est conciliatrice décisionnaire.

[106] Questionnée sur la date de réception retenue, la Conciliatrice réfère à sa décision antérieure du 10 décembre 2020⁵³.

[107] Quant au point 4, elle mentionne qu'elle tient pour acquis qu'il y a présence de solin et que le ruban rouge est souvent un indice de sa présence. Elle reconnaît cependant que le contre solin est absent alors qu'il permet d'assurer le dégagement nécessaire entre le revêtement et le bardeau. Cependant, elle est d'opinion que cette situation n'a pas le niveau de gravité suffisant pour se qualifier de vice caché. Il n'y a pas de désordre connu ou d'affectation d'usage démontré.

[108] Quant au point 5, la Conciliatrice est d'avis qu'il aurait fallu mettre du revêtement dans le « *mini espace* » entre les boîtiers électriques, mais il y a un deuxième plan de protection. De plus, il n'y a pas de dommage ou d'affectation d'usage démontré.

[109] Quant au point 6, la partie 3 n'est pas applicable en regard de la surface du Bâtiment. Il n'y a donc aucune problématique.

[110] Quant au point 7, la Conciliatrice a constaté que la garniture était moins compressée. Cependant, les occupants questionnés n'ont fait part d'aucun désordre en lien avec cette situation. La situation n'a pas le niveau de gravité suffisant pour se qualifier de vice caché.

⁵³ Pièce B-2.

- [111] Quant au point 10, la Conciliatrice a également constaté une hauteur inégale des marches. Elle précise que les mesures prises le démontrent, et ce sans que cela ait un rapport avec le pavé uni et notamment la marchette. Il y a plus d'1/4 de pouce de différence entre les marches ce qui dépasse la tolérance prévue au Code. Cependant, elle est d'opinion que cette situation n'a pas le niveau de gravité suffisant pour se qualifier de vice caché.
- [112] Quant au point 11, les garde-corps ont une fonction de sécurité et ils n'ont pas la hauteur requise de 42 pouces. Là encore, elle est d'opinion que cette situation n'a pas le niveau de gravité suffisant pour se qualifier de vice caché.
- [113] Quant au point 12, c'est purement décoratif. Il n'y a pas d'affectation d'usage.
- [114] Quant au point 13, il est pris acte de l'entente qui ne lie pas l'Administrateur.
- [115] Quant au point 14, le « *swing* » n'a pas d'impact sur la structure.
- [116] Quant au point 15, il y a un deuxième plan de protection. Il n'y a pas risque d'infiltration d'eau.
- [117] Quant au point 18, la pièce en cause peut être achetée en quincaillerie pour 10\$. Il n'y a pas d'affectation d'usage. Cet équipement n'est pas fréquemment utilisé.
- [118] Quant au point 19, la seule fonction du bouchon manquant est d'éviter les odeurs. À ce moment-ci, le représentant de l'Entrepreneur indique que le bouchon était présent durant les travaux, sans que cela aide le Tribunal à fixé une date.
- [119] Quant au point 21, la Conciliatrice mentionne que les pièces de bois ne supportent pas l'ensemble électrique et qu'il n'y a pas d'affectation d'usage.
- [120] Quant au point 22, il est ici question de deux disjoncteurs pour les équipements électriques de l'entrée commune. Une identification est requise même si elle est assez facile à faire dans les faits.
- [121] Quant au point 24, la Conciliatrice mentionne que la Bénéficiaire elle-même lui a déclaré ne pas ressentir d'inconfort. Questionnée sur ce point par le Tribunal, la Bénéficiaire confirme que c'est le cas, car elle met le chauffage dans les autres pièces et laisse cet espace de rangement ouvert de façon à ce qu'il soit chauffé par les autres pièces.
- [122] Quant au point 25, la Conciliatrice estime que ce n'est pas un vice caché. C'est de l'ordre de la malfaçon ou du comportement normal des matériaux.
- [123] Quant au point 26, il n'y a aucun désordre démontré en lien avec cette situation. En particulier, aucun problème n'a été rapporté lors des déménagements.

[124] Quant au point 27, c'est en lien avec l'usage des lieux.

[125] Quant aux points 30 et 32, la Conciliatrice a déjà statué dans sa décision antérieure du 10 décembre 2020.

Plaidoiries

[126] La Bénéficiaire indique ne pas avoir de représentations particulières à faire en plus de ce qui a déjà été mis en preuve lors du témoignage de son expert ou le sien. Il en est de même pour le représentant de l'Entrepreneur.

[127] Quant au procureur de l'Administrateur, il débute sa plaidoirie par des représentations sur les frais apparaissant aux factures de l'expert Bibaud. Il soumet au Tribunal une distinction à faire entre les frais pour les fins de la dénonciation et les frais pour les fins de l'arbitrage comme tel. Il réfère le Tribunal à l'article 124 et soumet que le Tribunal ne devrait éventuellement tenir compte que des frais pour le témoignage et la visite de l'immeuble du 23 mai.

[128] Le Tribunal s'est ouvertement interrogé sur le fait que le témoignage d'un expert supposait un rapport et que la première des deux factures soumises correspondait aux frais de production du rapport sur la base duquel l'expert a témoigné. Il a demandé au procureur de lui fournir une ou plusieurs autorités à cet égard. Le 29 mai 2023, le procureur de l'Administrateur a référé le Tribunal à une autorité⁵⁴.

[129] Sur les points en arbitrage, il soumet que la Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve en particulier quant à la gravité des situations dénoncées. Il rappelle que l'expert Bibaud a lui-même déclaré que la plupart des points étaient visibles pour un expert ou un occupant.

[130] Questionné par le Tribunal, sur les enjeux de sécurité pouvant sous-tendre certains des points en arbitrage en particulier quant aux garde-corps et aux hauteurs des marches de l'issue principale, il a souligné que ces points n'étaient pas assez étendus pour entraîner une affectation d'usage. Il a également souligné que ces points avaient été dénoncés 2 ans après la prise de possession initiale des lieux.

[131] Quant au point 4, il mentionne qu'il n'y a pas de preuve de dommage en particulier d'infiltration et qu'il y a une protection efficace en arrière. Questionné par le Tribunal sur la nécessité de dommages avérés pour déclencher la garantie des vices cachés, il a mentionné que c'était un élément ou un indice, mais que ce n'était pas toujours nécessaire.

[132] Quant au point 7, il mentionne que la fenêtre fonctionne.

⁵⁴ *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, [2018 CanLII 132576 \(QC OAGBRN\)](#), par. 175-179.

- [133] Quant aux points 12, 18 et 19, il soumet qu'on est très loin du vice caché.
- [134] Quant au point 13, il prend acte de l'entente sans qu'elle lie l'Administrateur.
- [135] Quant au point 14, il soumet que le balcon remplit son office.
- [136] Quant au point 15, il soumet que c'est lié à l'entretien.
- [137] Quant au point 22, il n'y a pas la gravité requise.
- [138] Quant au point 24, il n'y a pas d'inconfort en lien avec le chauffage.
- [139] Quant au point 25, ce sont des fissures de retrait exclues de la garantie comme un comportement normal des matériaux.
- [140] Quant au point 26, il n'y a pas de déficit d'usage.
- [141] Quant aux points 30 et 32, l'arbitre n'a pas compétence pour statuer.
- [142] Finalement, en ce qui concerne les frais d'arbitrage, il s'en remet à la discrétion du Tribunal. Questionné sur l'incidence de l'entente intervenue quant au point 13, le procureur réitère qu'il s'en remet à la discrétion du Tribunal.

Analyse et décision

- [143] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur⁵⁵ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui⁵⁶. L'arbitrage est un procès « de novo »⁵⁷.
- [144] La Bénéficiaire est en demande. Elle a le fardeau d'une preuve⁵⁸ prépondérante,⁵⁹ laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal⁶⁰, la bonne foi étant toujours présumée⁶¹.
- [145] « Ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »⁶² (Nos soulignés)

⁵⁵ Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc., [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

⁵⁶ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

⁵⁷ 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

⁵⁸ Art. [2803](#) C.c.Q.

⁵⁹ Art. [2804](#) C.c.Q.

⁶⁰ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁶¹ Art. [2805](#) C.c.Q.

⁶² Louezi et Construction Plani-Choix inc., [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

[146] Plus spécifiquement, la Bénéficiaire doit établir que les situations dénoncées et ayant donné lieu aux points en arbitrage de la Décision satisfont les critères du vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement, lequel se lit comme suit :

« 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 : (...)

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil (...) » (Nos soulignés)

[147] Dans la mesure où la notion de vice caché est au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation point par point de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire en fonction de la preuve par ailleurs administrée et des plaidoiries entendues.

[148] Un vice caché doit, pour être qualifié ainsi, satisfaire les critères ci-dessous, lesquels sont cumulatifs :

- Grave; il s'agit d'un vice d'une importance qui entraîne un déficit d'usage. L'usage de tout le bâtiment n'a pas à être affecté⁶³. Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur⁶⁴. L'existence d'un « risque » de préjudice ou de déficit d'usage est suffisante lorsque ce risque est probable⁶⁵. En revanche, un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur⁶⁶. « *Différents critères guident les tribunaux dans l'appréciation de la gravité du vice, notamment le coût ou l'importance des travaux de réparation, les inconvénients subis par l'acheteur et la diminution de la valeur du bien.* »⁶⁷;

⁶³ [3223701 Canada inc. c. Darkallah](#), [2018 QCCA 937](#), par. 36-37.

⁶⁴ [Laforest c. Chabot](#), [2008 QCCS 4340](#), par. 51 et ss.

⁶⁵ Ibid, par. 27; [SNC-Lavalin inc. \(Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.\) c. Groupe immobilier Bel-Rive inc.](#), [2020 QCCA 562](#), par. 56-57.

⁶⁶ Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, La responsabilité civile, 9^e édition, Éditions Yvon Blais 2020, vol. II, p. 436, 2-389.

⁶⁷ Ibid, p. 438, 2-389; [9221- 4691 Québec inc. c Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc 7](#), [2019 CanLII 43247 \(QC OAGBRN\)](#), par. 56.

- Caché; le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable⁶⁸, c'est-à-dire non apparent à la suite de l'examen attentif fait par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il ait besoin de recourir à un expert⁶⁹. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence⁷⁰. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports existants en ce qu'ils documentent une problématique⁷¹. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente.
- Antérieur; le vice doit exister au moment de la vente⁷².

[149] Le procureur de l'Administrateur a soumis une décision, laquelle confirme les principes ci-dessus rappelés⁷³.

[150] Aucune autre partie n'a soumis d'autorité, notamment la Bénéficiaire demanderesse à l'arbitrage.

[151] Le Tribunal doit aussi tenir compte des exclusions prévues au Règlement à son article 12 lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie:

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

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

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force

⁶⁸ *Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent (2011) inc.*, [2022 CanLII 54038 \(QC OAGBRN\)](#), par. 202 et ss. citant notamment les décisions de la Cour d'appel : *Marcoux c. Picard*, [2008 QCCA 259](#), par. 16 et ss. et *Leroux c. Garvano*, [2016 QCCA 79](#), par. 42 et ss.

⁶⁹ *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, [2021 CanLII 49266 \(QC OAGBRN\)](#), par. 97.

⁷⁰ *St-Louis c. Morin*, [2006 QCCA 1643](#), par. 28.

⁷¹ *Bosnière c. Arbour*, [2022 QCCQ 8972](#).

⁷² *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007 CSC 50](#), par. 47, 51 et 53; Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité du vendeur en droit québécois », 2e éd. Éditions Wilson & Lafleur, p. 164 et ss.

⁷³ *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, précité note 54, par. 120 et ss.

majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

[152] Finalement, le Tribunal est limité par les balises de sa saisine. Il ne peut pas revenir sur des décisions antérieures de l'Administrateur qui n'ont pas été portées en arbitrage dans les délais et suivant les modalités prévues par le Règlement, tel que rappelé précédemment.

[153] À cet égard, les points 30 et 32 ne sont pas en soi des décisions de l'Administrateur qui se contentent à leurs égards de référer aux décisions antérieurement rendues.

[154] C'est à juste titre que la Conciliatrice y réfère pour rejeter la réclamation de la Bénéficiaire qui n'est qu'une répétition de précédentes réclamations déjà traitées.

[155] Ces simples références à la Décision n'ont pas pour effet de faire indirectement revivre un recours en arbitrage qui n'est plus ouvert à la Bénéficiaire⁷⁴.

[156] Dans *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*,⁷⁵ la Cour d'appel a précisé que le fait de ne pas

⁷⁴ En ce sens : *Pépin c Habitations Robert Inc.*, [2019 CanLII 52901 \(QC OAGBRN\)](#), par. 70.

⁷⁵ [2020 QCCA 550](#), par. 9-14.

porter en arbitrage une décision est liante pour les parties avec toutes les conséquences qui s'y rattachent.

[157] En conséquence, la Décision sera maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire sera rejetée comme ayant été antérieurement et définitivement tranchée sur ces points 30 et 32.

[158] Le Tribunal constate, au demeurant et concernant le point 30, que la décision antérieure non soumise à son arbitrage avait accueilli ce point⁷⁶. La question en est donc une d'exécution de la décision antérieurement rendue et à l'égard de laquelle l'Entrepreneur a une obligation de résultat⁷⁷, garantie par l'Administrateur. Cela n'incombe pas au Tribunal dans le cadre limité de sa saisine.

[159] Concernant le point 25, la Conciliatrice aurait pu également référer à la décision antérieure⁷⁸ qui rejetait une réclamation antérieure englobant la même situation. C'est ce que l'invitait à faire l'Entrepreneur⁷⁹. La Conciliatrice ayant choisi de rendre une décision nouvelle, il appartient au Tribunal de se prononcer.

Point 4 : « Absence de contre-solin »

[160] Les photographies figurant à la page 10 du Rapport ont été prises par son auteur, Jeffrey Bibaud au moyen d'une échelle.

[161] La situation est toutefois visible depuis le sol et en faisant face au Bâtiment ainsi qu'a pu le constater le Tribunal lui-même lors de sa visite des lieux.

[162] Toutefois, aucune mention ne figure à son propos dans l'Inspection. Il convient au demeurant de rappeler que cette Inspection n'a pas porté sur l'extérieur du Bâtiment.

[163] Dans *Leroux c. Gravano*⁸⁰, la Cour d'appel a énoncé ce qui suit : « *On ne peut reprocher à l'acheteur qui fait appel à un inspecteur d'avoir manqué à son devoir de prudence et de diligence si l'inspecteur n'a pas décelé d'indice de vice que l'acheteur raisonnable ne pouvait pas lui-même déceler. C'est seulement lorsque cet inspecteur décèle un indice sérieux que l'acheteur doit pousser son étude* ».

[164] Dans *Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent (2011) inc.*⁸¹, l'arbitre Roland Yves Gagné

⁷⁶ Pièce B-2, point 2.

⁷⁷ *Bellerose et Constructions S.L. Marcoux*, [2022 CanLII 54063 \(QC OAGBRN\)](#), par. 85-89.

⁷⁸ Pièce B-3, point 5.

⁷⁹ Annexe, pièce A-7.

⁸⁰ [2016 QCCA 79](#), au même effet : *Paulin c. Gauthier*, [2014 QCCA 1897](#), par. 4.; *St-Louis c. Morin*, [2006 QCCA 1643](#), par. 27 et s.; *Liberian c. Li*, [2019 QCCS 3902](#), par. 90.

⁸¹ Précité note 68.

mentionne cette décision et d'autres autorités pour rejeter l'argument de l'Administrateur tenant à l'apparence d'une problématique de solin. Il tient également compte du fait que :

- le bâtiment est comme celui en cause un bâtiment résidentiel neuf⁸²;
- l'entrepreneur n'a pas procédé conjointement à une inspection pré-réception, comme c'était son obligation légale⁸³.

[165] C'est ce même second constat que la Conciliatrice a elle-même fait dans le présent dossier aux termes de sa décision antérieure du 10 décembre 2020⁸⁴.

[166] De plus, le représentant de l'Entrepreneur ne semblait lui-même pas informé des exigences décrites plus bas.

[167] En cours d'audition d'arbitrage, un échange est spontanément intervenu entre la Conciliatrice et le représentant de l'Entrepreneur, aux termes duquel celle-ci lui a confirmé que les exigences décrites plus bas étaient applicables à l'époque et qu'elles se retrouvaient au guide James Hardie. Elle a conclu que l'Entrepreneur n'y était probablement et tout simplement pas « sensibilisé ».

[168] L'Entrepreneur a d'ailleurs confirmé qu'il applique désormais cela sur ses autres projets de construction de facture plus récente.

[169] Dans ces circonstances et selon le Tribunal, on peut difficilement faire reproche à la Bénéficiaire de ne pas l'avoir dénoncé plus tôt.

[170] Dans *9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville*,⁸⁵ la Cour d'appel retient ce qui suit :

« [34] Ce que l'appelante demande aujourd'hui à la Cour, c'est de blâmer les intimées pour ne pas avoir lu dans ce rapport ce qu'elle-même, à titre de promoteur du projet, et son plombier M. Lacoste n'avaient raisonnablement pas pu déceler. Dans ce contexte, ce que l'appelante comprend être une admission des intimées dans leur demande introductive d'instance lorsqu'elles y écrivent que « Le 12 juillet 2011, le rapport d'expertise des parties communes indiquant la déficience de conception et de construction du drain pluvial est dénoncé et communiqué à [l'appelante] », doit être vu comme n'étant qu'une qualification rétrospective des événements. Vu la preuve et vu ses interventions qui, aux yeux de tous, laissaient entendre que l'appelante prenait charge d'un problème d'entretien et vu l'ignorance des intimés des faits générateurs du dommage jusqu'en juin 2013, elle est aujourd'hui mal venue de soutenir que le délai de prescription aurait commencé à courir en juin 2011. » (nos soulignés)

⁸² Ibid, par. 210.3; au même effet : *Rivard c. Asselin*, [2019 QCCA 302](#), par. 8.

⁸³ Ibid, par. 210.1.

⁸⁴ Pièce B-2, p. 5.

⁸⁵ [2022 QCCA 95](#).

[171] Également, le Tribunal ne peut pas tirer une inférence très claire de l'affirmation de l'expert Bibaud selon laquelle la plupart des points qu'il a relevé dans son Rapport étaient visibles pour un expert ou un occupant, sans préciser lesquels pour lequel des deux.

[172] Par ailleurs, la situation rencontre-elle le seuil de gravité requis pour être qualifié de vice caché?

[173] L'Administrateur indique dans sa décision reconnaître que « *la présence d'un contre-solin devient une méthode à préconiser pour respecter l'Exigence inscrite à l'article 9.27.2.4 du CNB 2010 mod. Qc.* » (ci-après le « **CNB 2010**⁸⁶ ») qui est la version du CNB applicable à la construction en cause, ainsi qu'en ont convenu les Parties lors de l'audience.

[174] Cet article se lit comme suit :

« 9.27.2.4. Protection du revêtement extérieur contre l'humidité

1) *Il doit y avoir un dégagement d'au moins 200 mm entre le niveau du sol fini et un revêtement extérieur sensible à l'humidité comme le bois, le contreplaqué, les panneaux de copeaux et de copeaux orientés (OSB) et les panneaux de fibres durs non traités.*

2) *Il doit y avoir un dégagement d'au moins 50 mm entre la surface d'un toit et un revêtement extérieur sensible à l'humidité comme le bois, le contreplaqué, les panneaux de copeaux et de copeaux orientés (OSB) et les panneaux de fibres durs non traités*
(Nos soulignés)

[175] Toutefois, l'absence de contre-solin (faisant office de dégagement) n'a pas provoqué à ce jour et en apparence (en l'absence d'ouverture exploratoire) de désordre (i.e. une infiltration d'eau ou un dommage au parement de fibrociment).

[176] Dans *Syndicat du 18 impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique)*⁸⁷, l'arbitre Yves Fournier saisi à l'égard d'un parement similaire a refusé de retenir la qualification de vice majeur retenant « à la limite » celle de vice caché. Il était, toutefois, en présence d'une preuve étayée quant à une multitude de problèmes et de dommages avérés. Ici, nous sommes en présence d'une problématique localisée qui n'en a causé aucun, selon la preuve limitée qui a été administrée.

[177] C'est ce même arbitre qui dans *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*⁸⁸ retient la qualification de malfaçon non-apparente en ce qui

⁸⁶ <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=e26cf85c-c382-4f97-ad41-612986d01f24>.

⁸⁷ [\(O.A.G.B.R.N., 2016-07-15\)](#), par. 328.

⁸⁸ Précité note 54.

a trait à un « *dégagement des revêtements extérieurs* »⁸⁹ insuffisant, lequel s'apparente au point 4 ici en discussion.

[178] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 5 : « Revêtement extérieur interrompu autour des compteurs électriques »

[179] L'absence de revêtement extérieur est d'une taille réduite (1,5 pouce) et est située entre certains boîtiers électriques.

[180] Également, nous partageons l'opinion de la Conciliatrice lorsqu'elle indique « *la construction d'un mur extérieur comporte deux pans de protection pour préserver l'intégrité du mur et (...) l'intégrité du mur n'est pas compromise puisque l'absence de revêtement extérieur n'est pas significative (...) à l'arrière, il y a présence du second plan de protection* »⁹⁰.

[181] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 6 : « Absence de dispositif de fermeture automatique à la porte d'entrée commune »

[182] Il est évident que la porte d'entrée commune est également une porte d'issue.

[183] La question technique est plutôt de savoir si elle est en conséquence assujettie à l'article 3.4.6.13 (et non 3.4.6.12) du CNB 2010⁹¹, lequel se lit comme suit :

« 3.4.6.13. Dispositifs de fermeture automatique

1) Une porte d'issue qui doit normalement être tenue fermée :

a) doit être munie d'un dispositif de fermeture automatique; et

b) ne doit en aucun cas être maintenue en position ouverte, sous réserve du paragraphe 3.1.8.12. 1).» (Nos soulignés).

[184] L'Entrepreneur fait essentiellement valoir ce qui suit⁹² : « *L'immeuble dont nous faisons référence se trouve dans la partie 9 du Code National du Bâtiment 3 étages de 600 mètre carrée et moins soit 6458 PC, donc le dispositif de ferme porte ne s'applique pas et n'est pas aux plans.* ».

⁸⁹ Ibid, par. 146.

⁹⁰ Pièce A-7, p. 16.

⁹¹ <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=e26cf85c-c382-4f97-ad41-612986d01f24>, p. 435.

⁹² Pièce A-6 et annexe, pièce A-7.

[185] C'est en substance ce qu'a retenu la Conciliatrice en indiquant⁹³ : « *L'administrateur est d'avis que le type de bâtiment de la présente réclamation, en l'occurrence un quadruplex, n'est pas visé par l'application de l'article 3.4.6.13 du CNB 2010 mod. Qc.* ».

[186] L'expert Bibaud n'a pas contredit cette affirmation commune et a plutôt concédé que la partie 3 ne s'applique pas au Bâtiment. D'ailleurs, l'intégralité de ses autres observations au Rapport lorsqu'elles font référence au CNB s'appuie sur la partie 9 de celui-ci et non sur la partie 3.

[187] Également, les « *plans construction* » font référence à la partie 9 et non à la partie 3⁹⁴.

[188] L'expert Bibaud a fait référence à des « bonnes pratiques », mais sans en faire la preuve.

[189] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 7 : « Déficience à la fenêtre de la chambre principale de l'unité 146 »

[190] Ce point est tout au plus une malfaçon qui n'entraîne aucun désordre autre qu'esthétique.

[191] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 10 : « Hauteur des contremarches irrégulière à l'escalier de l'entrée principale »

[192] Il est évident que l'escalier en cause sert non seulement d'accès, mais également d'issue de secours.

[193] Par ailleurs, l'Administrateur admet qu'il y a non-conformité en l'état actuel avec l'article 9.8.4.4 du CNB 2010 lequel se lit comme suit :

« 9.8.4.4. Uniformité et tolérances

1) Sous réserve du paragraphe 2), la hauteur des contremarches doit être uniforme dans une même volée, sous réserve d'une tolérance maximale de :

a) 6 mm entre des marches ou des paliers successifs; et

⁹³ Pièce A-7, p. 17.

⁹⁴ Pièce B-1.

b) 6 mm entre la contremarche la plus haute et la contremarche la plus basse d'une volée.

2) Sauf pour les escaliers d'issue exigés, là où les première et dernière contremarches d'un escalier donnent sur une aire piétonnière en pente comme un plancher de garage, une voie d'accès privée pour automobiles ou un trottoir, la hauteur de la contremarche sur toute la largeur de l'escalier ne doit pas varier de plus de 1 : 12 »⁹⁵.

[194] Également, le Tribunal constate que l'Administrateur a reconnu les points 2 et 3 ayant respectivement trait à la hauteur sous escalier et à la largeur de l'escalier arrière lequel constitue une seconde sortie de secours pour les logements. Il s'est notamment fondé sur des enjeux de sécurité.

[195] Les motifs de la Décision de la conciliatrice sont à cet égard les suivants :

- Point 2 :

Considérant que la largeur requise aux paliers et aux volées d'escalier a pour objectif de réduire au minimum le risque de blessure, en plus d'avoir pour objectif de faciliter le déplacement rapide des personnes vers un lieu sûr en cas d'urgence, l'administrateur est d'avis être en présence d'un vice caché puisque la largeur de l'escalier concerne l'escalier d'issue arrière.

Les travaux correctifs nécessaires devront être réalisés pour que la largeur de l'escalier aux paliers et aux volées soit conforme aux articles 9.8.2.1 et 9.8.6.3 du CNB 2010 mod. Qc.

- Point 3 :

Considérant que la hauteur de l'échappée requise a pour objectif de réduire au minimum le risque de blessure, en plus d'avoir pour objectif de faciliter le déplacement rapide des personnes vers un lieu sûr en cas d'urgence, l'administrateur est d'avis être en présence d'un vice caché puisque la hauteur de l'échappée concerne l'escalier d'issue arrière.

Les travaux correctifs nécessaires devront être réalisés pour que l'échappée des volées d'escaliers comporte une hauteur de 2050 mm.

[196] Comme le souligne d'ailleurs la Bénéficiaire, la Décision comporte une contradiction, à tout le moins, une incohérence interne à cet égard et la hauteur des marches n'est pas uniquement une question d'esthétique, mais vise à éviter que des marches irrégulières ne constituent un « piège » pour les utilisateurs et une source d'accident, notamment en cas d'usage en situation d'urgence.

[197] Ce n'est pas parce qu'en 2 ans personne n'est tombé qu'il n'y a pas une situation problématique. Les exigences de sécurité sont faites pour les situations d'urgence. Il est heureux que le Bâtiment et ses occupants n'en aient pas encore connu.

⁹⁵ <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=e26cf85c-c382-4f97-ad41-612986d01f24>, p. 586.

[198] Dans *Gauvin c. Guay*⁹⁶, la Cour supérieure (hon. Éric Hardy) indiquait ce qui suit :

« [126] Il faut distinguer le cas du non-respect d'une norme qui n'est pas susceptible de rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou de diminuer son utilité, de celui où la norme vise à assurer sa pérennité.

[127] Si l'on suit le raisonnement des Vendeurs, un dégagement non conforme aux normes applicables entre la cheminée d'un foyer et des matières combustibles dans l'entretoit ne constituerait pas un vice tant et aussi longtemps que ce dégagement insuffisant n'a pas provoqué un incendie. À ce titre, un vendeur pourrait même plaider que si aucun incendie n'est survenu après 13 ans, l'acheteur peut dormir en paix. » (nos soulignés)

[199] Dans *Syndicat des copropriétaires Promenades du Golf 4 804 733 et 9211-4388 Québec inc.*,⁹⁷ l'arbitre Jeffrey Edwards (depuis à la Cour supérieure) décidait ce qui suit :

« [8] Lors de la visite des lieux et l'audience sur place, les représentants experts de l'Administrateur et du Bénéficiaire se sont exprimés sur la question. La conciliatrice est d'accord pour admettre que la construction actuelle signalée constitue une dérogation aux règles applicables. Les parties sont mêmes d'accord que ces dérogations constatées donnent lieu à une situation factuelle non sécuritaire. Cependant, la conciliatrice considère que la dérogation mentionnée ici affecte un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment selon l'article 6.7.9 mentionné du contrat de garantie (article 29, paragraphe 9 du Règlement). Suite à notre visite et examen sur place, nous ne pouvons souscrire à ce raisonnement. À notre avis, considérant la configuration des lieux, la rampe d'accès en bloc talus et pavé-uni est reliée et fait partie du bâtiment. En effet, selon la configuration des lieux, cette rampe est surélevée et s'intègre à l'entrée principale du bâtiment. D'un point de vue physique, il ne nous paraît pas possible de dissocier cette rampe de parcours du bâtiment lui-même. De plus, il faut mentionner la nécessité fonctionnelle de cette rampe de parcours. Il s'agit de la seule voie qui permet à une personne non-résidente ayant une déficience physique d'avoir accès au bâtiment. Il nous semble qu'il est primordial que l'Entrepreneur soit tenu de construire un bâtiment qui est sécuritaire et accessible selon les exigences de la loi. En premier lieu, ce que nous constatons en l'espèce du point de vue physique est que cette rampe de parcours fait partie du bâtiment. En deuxième lieu, il nous semble qu'en règle générale, tout aspect d'un bâtiment qui le rend sécuritaire et accessible (selon les exigences de la loi) constitue un accessoire du bâtiment. Un tel accessoire doit suivre le principal. En l'espèce, l'accessoire est la rampe de parcours construite en bloc talus et pavé-uni et elle devra suivre le principal, en l'occurrence, le bâtiment qu'elle dessert et qui lui est indissociable. Décider le contraire voudrait dire qu'un entrepreneur pourrait construire un bâtiment sans prévoir et inclure dans le bâtiment une voie d'accès sécuritaire et accessible selon les prescriptions de la loi. Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage accueillera ce point de la demande d'arbitrage. » (nos soulignés)

⁹⁶ [2020 QCCS 590](#).

⁹⁷ [\(O.A.G.B.R.N., 2014-01-29\)](#), par. 8.

- [200] Par ailleurs et contrairement à ce que soutient l'Entrepreneur, la problématique n'a pas de rapport avec le terrassement puisqu'elle a trait à la hauteur des marches comme telle dont les mesures ont été prises indépendamment de la marchette en pavé uni.
- [201] Finalement, la situation n'était pas apparente pour un acheteur raisonnable.
- [202] D'une part, l'Inspection ne traite pas de cette composante du Bâtiment alors que « l'extérieur (dont les) *balcons* (n'étaient) *pas complété(s)* ».
- [203] L'Administrateur a fixé la date de réception au 31 janvier 2020. Cette date marque le point de départ de la garantie des vices cachés. Selon le Tribunal, c'est à cette date que doit s'apprécier le caractère apparent ou non d'une situation.
- [204] Or, ici et dans les faits, il n'y a rien d'apparent tout simplement parce qu'il n'y a rien à voir, même aux yeux un acheteur raisonnable.
- [205] D'autre part, on ne peut pas s'attendre à ce qu'un Bénéficiaire prenne des mesures de chaque composante du Bâtiment et ait connaissance des normes applicables.
- [206] Avec égard, l'exercice que le procureur de l'Administrateur invite le Tribunal à faire est d'examiner la conduite de la Bénéficiaire sous l'angle de celui d'un expert et non d'un acheteur raisonnable.
- [207] Dans *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*⁹⁸, la Cour d'appel a retenu ce qui suit :
- « [45] Il reste un dernier point à éclaircir sous ce chef. Je doute, et je le dis avec égard, que le juge ait eu raison, au paragraphe 60 de ses motifs, de qualifier de défaut « apparent » l'absence de moulures en J dans le parement extérieur de la maison. Une telle caractéristique peut échapper à une personne raisonnablement prudente mais qui n'est pas une experte en matière de construction; aussi est-il inexact, à mon sens, d'en parler comme d'un défaut « apparent ». Cependant, ce point est sans conséquence ici puisque, sur le reste, le juge a correctement interprété la preuve et le droit applicable. » (nos soulignés)
- [208] Appliquant ces principes dans *Morrisseau c. Gestion Jessbes inc.*, la Cour supérieure (hon. Louis Charrette, j.c.s.) a retenu que parmi d'autres éléments des « *contre marches (...) de hauteurs variables (...) soulèvent des risques (...) sérieux et dangereux* » révélés par l'expertise d'un « *technologue professionnel en architecture* »⁹⁹.
- [209] Dans les faits, c'est l'expert Bibaud qui a révélé cette situation à la Bénéficiaire. Elle l'a dénoncé dans un délai raisonnable de cette connaissance.

⁹⁸ [2007 QCCA 1292](#).

⁹⁹ [2022 QCCS 531](#), par. 70.

[210] La Décision sera, en conséquence, infirmée et la réclamation de la Bénéficiaire accueillie sur ce point.

Point 11 : « Hauteur des garde-corps au perron d'entrée »

[211] L'article 9.8.8.3 du CNB prévoit une hauteur de garde-corps de 42 pouces minimum tandis que ceux en place ont une hauteur de plus au moins 37 ½ pouces.

[212] Cet article se lit comme suit :

« 9.8.8.3. Hauteur des garde-corps

(Voir l'annexe A.)

1) *Sous réserve des paragraphes 2) à 4), tous les garde-corps doivent avoir une hauteur d'au moins 1070 mm.*

2) *Tous les garde-corps à l'intérieur d'un logement doivent avoir une hauteur d'au moins 900 mm.*

3) *Les garde-corps extérieurs desservant au plus un logement doivent avoir une hauteur minimale de 900 mm si l'aire piétonnière protégée par le garde-corps est située à au plus 1800 mm au-dessus du sol fini.*

4) *Les garde-corps des volées d'escaliers, sauf dans les escaliers d'issue exigés, doivent avoir une hauteur d'au moins 900 mm.*

5) *La hauteur des garde-corps des volées d'escaliers doit être mesurée verticalement du dessus du garde-corps jusqu'au bord extérieur du nez de la marche desservie par le garde-corps »¹⁰⁰.*

[213] Là encore, il s'agit d'un enjeu de sécurité. Dans *Chackal et 9096-2556 Québec inc.*¹⁰¹, l'arbitre Henri P. Labelle a retenu que la fragilité du garde-corps en faisait un danger pour la sécurité des occupants et qu'il devait être solidifié. Il a qualifié le vice de majeur.

[214] Quant à l'apparence, les mêmes commentaires que ci-dessus pour le point 10 s'appliquent. La situation présente se distingue selon le Tribunal d'une où il y aurait eu dès le départ une absence totale de garde-corps constituant une situation flagrante devant alerter un acheteur raisonnable.

[215] Ici, il y a des garde-corps, mais ils sont insuffisamment hauts ce qui suppose à la fois d'y prêter attention, de les mesurer, de mesurer la hauteur du balcon avant par

¹⁰⁰ <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/td/?id=e26cf85c-c382-4f97-ad41-612986d01f24>, p. 593-594.

¹⁰¹ [\(O.A.G.B.R.N., 2006-05-05\)](#), par. 33.

rapport au sol et de connaître la hauteur requise pour les garde-corps, le tout en fonction des normes applicables.

[216] C'est un niveau d'expertise qui, aux yeux du Tribunal, s'arrime mal avec la notion d'acheteur raisonnable, de surcroît dans le contexte d'un bâtiment résidentiel neuf et alors que l'Inspection ne révélait rien à cet égard en fonction de l'état du Bâtiment à cette époque c'est-à-dire alors que les garde-corps n'étaient pas installés.

[217] La Décision sera, en conséquence, infirmée et la réclamation de la Bénéficiaire accueillie sur ce point.

Point 12 : « Absence de capuchon au garde-corps du perron avant »

[218] Cette situation ne rencontre pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifiée de vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement.

[219] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 13 : « Calfeutrage requis aux balcons arrière autour des colonnes de bois »

[220] Le Tribunal prend acte de l'entente intervenue sur ce point qui ne lie pas l'Administrateur.

Point 14 : « Fixation des balcons en fibre de verre à la charpente »

[221] Le léger mouvement de la plateforme de balcon n'a aucune incidence de l'avis tant de l'expert Bibaud que de la Conciliatrice.

[222] La Décision sera en conséquence maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 15 : « Joints de scellant détériorés à l'immeuble »

[223] Cette situation ne rencontre pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifié de vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement.

[224] La Décision sera en conséquence maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Points 18 et 19 : « Unité 148 : absence de grillage métallique à l'avaloir de sol » et « bouchon absent au couvercle de la fosse de retenue »

[225] Ces situations ne rencontrent pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifiés de vices cachés au sens de l'article 10 (4) du Règlement : un équipement peu utilisé,

d'une part, et un simple problème d'odeurs, d'autre part. Pour le point 19, l'expert Bibaud a affirmé que ce n'était pas grave.

[226] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ces points.

Point 21 : « Support de bois au coffret de branchement de l'entrée électrique »

[227] Cette situation ne rencontre pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifié de vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement.

[228] De plus et dans les faits, le support a été enlevé sans qu'il y ait de conséquence observable.

[229] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 22 : « Identification manquante au panneau de distribution électrique de l'espace commun »

[230] Cette situation ne rencontre pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifié de vice caché au sens de 10 (4) du Règlement. Nous parlons ici de deux étiquettes à remplir sur un boîtier électrique.

[231] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 24 : « Unité 150 - Absence de chauffage dans le walk-in »

[232] Cette situation ne rencontre pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifié de vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement.

[233] La Bénéficiaire a admis et confirmé au Tribunal qu'elle ne ressentait pas d'inconfort quelconque et aucune mesure de température n'a été prise permettant d'établir une situation problématique.

[234] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 25 : « Unité 150 – fissuration aux plâtre aux coins de murs »

[235] Les fissures sont présentes et ont pu être observées par le Tribunal lors de sa visite des lieux. Elles sont toutefois minimales et de nature esthétique de l'avis même de l'expert Bibaud.

[236] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 26 : « Unité 148 – largeur de la porte d'accès au sous-sol »

[237] Cette situation ne rencontre pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifié de vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement. Il n'y a aucune problématique notamment pour les déménagements (qui restent des événements épisodiques) qui n'ait été démontrée au moyen d'une preuve de qualité.

[238] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Point 27 : « Garde-corps à resserrer »

[239] Cette situation ne rencontre pas le niveau de gravité suffisant pour être qualifié de vice caché au sens de l'article 10 (4) du Règlement. Il y a des garde-corps d'une hauteur suffisante.

[240] La Décision sera, en conséquence, maintenue et la réclamation de la Bénéficiaire rejetée sur ce point.

Conclusion

[241] La demande d'arbitrage de la Bénéficiaire est partiellement accueillie.

[242] La Décision est infirmée concernant les points suivants : 10 et 11.

[243] Les autres points sont maintenus sous réserve de l'entente intervenue quant au point 13 dont le Tribunal prend acte.

[244] Le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit de la Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétentions sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[245] Les frais d'expertise utiles, pertinents et raisonnables, sont fixés à 500 \$.

[246] Cette somme correspond à une partie des frais totaux, alors que seulement certains points ont été portés en arbitrage et que la Bénéficiaire a obtenu gain de cause sur une partie de ces derniers.

[247] Dans *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*¹⁰², l'arbitre Yves Fournier indique :

« [177] Le Tribunal souscrit aux arguments de Me Provençal. Il faut comprendre que les frais d'expertises redevables sont ceux qui permettent d'établir les prétentions d'une partie. Pour le soussigné, ils se limitent à l'expertise elle-même, à la présence de l'expert à l'audition et à sa préparation à l'arbitrage. » (nos soulignés)

[248] Ceci rejoint les commentaires du Tribunal lors de l'audition. Ce ne sont pas les frais de l'Inspection qui sont réclamés mais les frais de l'expertise ayant en partie servi aux fins de l'arbitrage dont une partie est accueillie.

[249] En vertu de l'article 123 du Règlement, vu que la Bénéficiaire a obtenu gain de cause sur à tout le moins un aspect de la réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, dont les droits à indemnisation sont par ailleurs réservés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[250] **ACCUEILLE** partiellement la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et sa réclamation quant aux points 10 et 11 de la décision de l'Administrateur du 7 décembre 2022 dans le dossier de la Garantie : 172738-8746;

[251] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'ici au 1^{er} septembre 2023 de voir aux travaux correctifs et conformes aux règles de l'art et normes applicables quant auxdits points 10 et 11, en sus de ceux déjà ordonnés par l'Administrateur aux termes des points reconnus non portés en arbitrage;

[252] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur passé cette date du 1^{er} septembre 2023;

[253] **PREND** acte de l'engagement de l'Entrepreneur de voir aux travaux correctifs et conformes aux règles de l'art et normes applicables quant au point 13 de la décision de l'Administrateur du 7 décembre 2022 dans le dossier de la Garantie : 172738-8746;

[254] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'y voir d'ici au 1^{er} septembre 2023;

¹⁰² Précité note 54.

- [255] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser à la Bénéficiaire la somme de 500\$ au titre d'une partie des frais d'expertise encourus par elle, le tout dans un délai de 30 jours de la présente sentence, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;
- [256] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;
- [257] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieux et place, et, ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 30 mai 2023

Me Clément Lucas

M^e Clément Lucas, arbitre