

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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

Sous l'égide de

SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la *Régie du bâtiment du Québec* responsable
de l'administration de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: 174020-1
DOSSIER N°: 111311001

DATE : 07 NOVEMBRE 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : M^E TIBOR HOLLÄNDER

SYNDICAT DES COPROPRIÉTÉS BOSQUET DES ARDENNES PHASE 2

« Bénéficiaire » / Demanderesse

et

CLAUDE DION ENTREPRISE INC.

«Entrepreneur »/Défenderesse

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

«Administrateur de La Garantie»

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

M^e Tibor Holländer

Pour le Bénéficiaire :

M^e Serge Gagné

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Richard Latulippe

Pour l'Administrateur : M^e Stéphane Paquette

Date de l'audition : Le 25 janvier 2013, 5 avril 2013 et 23 août 2013

Date de la visite : Le 25 janvier 2013

Lieu de l'audition : Palais de justice de Québec

IDENTIFICATION DES PARTIES

« **BÉNÉFICIAIRE** » / DEMANDEUR : Syndicat des copropriétés Bosquet des
Ardennes Phase 2
Madame Maude Gagné
1147, rue des Ardennes
Québec (Québec)
G1N 0A4

« **ENTREPRENEUR** » /
DÉFENDERESSE : Claude Dion Entreprise inc.

4370, rue Bellerose
Québec (Québec)
G2A 4H8

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN DE GARANTIE: La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ Inc.
Michel Hamel, Inspecteur conciliateur

CHRONOLOGIE

2009.08.12 Déclaration de copropriété (Pièce A-1).
2010.09.16 Avis de fin des travaux (Pièce A-2).
2010.10.26 Avis de dénonciation (Pièce A-7 *en liasse*).
2010.11.03 Demande de réclamation (Pièce A-3).
2010.11.02 Copie conforme d'une résolution du conseil d'administration du Syndicat des
copropriétaires du Bosquet des Ardennes phase 2 (Pièce A-4 *en liasse*).
2011.11.05 Avis de dénonciation (Pièce A-7 *en liasse*).
2010.11.18 Copie conforme d'une résolution du conseil d'administration du Syndicat des
copropriétaires du Bosquet des Ardennes phase 1-2-3 (Pièce A-4 *en liasse*).

2011.02.07	Formulaire de réception des parties communes et rapport d'inspection préparé par Claude R. Bisson en date du 3 décembre 2010 (Pièce A-5 <i>en liasse</i>).
2011.03.17	Avis de 15 jours (Pièce A-6).
2011.03.17	Avis de dénonciation (Pièce A-7 <i>en liasse</i>).
2011.04.01	Avis de dénonciation (Pièce A-7 <i>en liasse</i>).
2011.05.13	Avis de dénonciation (Pièce A-7 <i>en liasse</i>).
2011.06.13	Avis de dénonciation (Pièce A-7 <i>en liasse</i>).
2011.07.04	Décision de l'administrateur (Pièce A-9).
2011.08.12	Rapport de Denis Brisebois (Pièce A10)
2011.10.06	Décision de l'administrateur (Pièce A-11).
2011.10.21	Addenda et preuves d'envoi recommandé (Pièce A-12 <i>en liasse</i>)
2011.11.13	Avis d'arbitrage (Pièce A-13)
2011.11.21	Nomination de l'arbitre au dossier (Pièce A-13).
2012.06.12	Nomination de l'arbitre au dossier.
2012.09.07	Réception de cahier de pièces.
2012.09.10	Avis-conférence préparatoire.
2012.09.25	Conférence préparatoire.
2012.10.05	Conférence préparatoire.
2012.11.16	Avis d'enquête et audition.
2013.01.25	Enquête et audition.
2013.01.25	Visite du bâtiment.
2013.04.05	Enquête et audition.
2013.08.23	Enquête et audition.

OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

- [1] Aux fins de la présente décision arbitrale, le Tribunal exposera d'abord les faits, documents et pièces qui sont pertinents à la décision qui est rendue.

MANDAT

- [2] Une demande d'arbitrage a été déposée par le Bénéficiaire en date du 13 novembre 2011 et M^e Riverin a été désigné comme arbitre le 21 novembre 2011. Ce dernier s'est subséquemment retiré du dossier et le soussigné a été désigné comme arbitre le 18 juin 2012.
- [3] Le soussigné a été saisi de la demande d'arbitrage suite à la décision rendue par l'Administrateur, Monsieur Michel Hamel (T.P.), le 6 octobre 2011 (ci-après «**Première Décision**») ¹ en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.8) (ci-après le «**Règlement**»).
- [4] Une deuxième demande d'arbitrage a été déposée par le Bénéficiaire en date du 25 mars 2012². La demande d'arbitrage se rapporte à la décision rendue par l'Administrateur, Monsieur Michel Hamel (T.P.), le 26 janvier 2012 (ci-après

¹ Pièce A-11.

² Pièce B-14.

«**Deuxième Décision**»)³ en application du *Règlement*. La Première Décision et la Deuxième Décision seront désignées ci-après les «**Décisions**».

- [5] Le Bénéficiaire a déposé plusieurs plaintes comprenant 23 points lesquelles étaient initialement abordées en partie aux termes d'une décision rendue par l'Administrateur le 4 juillet 2011⁴.
- [6] Les questions faisant partie de la présente demande d'arbitrage ont trait essentiellement aux Points 22 et 23 de la décision rendue par l'Administrateur le 4 juillet 2011, qui a été signalée initialement comme «Pont thermique aux planchers en porte-à-faux» et «Parement de briques» respectivement⁵.
- [7] En ce qui concerne les Points 22 et 23, l'Administrateur n'a pas rendu une décision le 4 juillet 2011, pour les raisons suivantes :

«Point 22

Les conditions climatiques prévalant lors de l'inspection n'ont pas permis de constater la situation dénoncée par le Syndicat en ce qui a trait au point 22.

Conséquemment, l'administrateur devra procéder a une inspection supplémentaire des que les conditions climatiques seront propices aux vérifications à effectuer...

Point 23

Les constatations faites sur place ne permettent pas à l'administrateur de rendre une décision immédiate pour le point 23. Afin de rendre une décision juste et éclairée, il sera nécessaire d'obtenir au préalable, l'opinion professionnelle d'un expert.

Donc, l'administrateur mandatera un expert pour évaluer davantage dans le but de connaître la cause des problèmes qui sont dénoncés et de déterminer les différentes méthodes correctives s'il y a lieu.»⁶

- [8] Les déficiences visées au Point 23 ont été subdivisées en 10 sous-points distincts. Uniquement les points reproduits ci-dessous se rapportent à la demande d'arbitrage, à savoir :

Point 23.6 Largeur des joints

Point 23.7 Alignement des joints

³ Pièce B-6.

⁴ Pièce A-10.

⁵ Pièce A-9.

⁶ Ibid, page 8 et 9.

Point 23.9 Correctif inadéquat au mortier à la fenêtre du sous-sol de l'unité 1129

Point 23.10 Linteaux rouillés apparents de chaque côté des ouvertures

- [9] L'Administrateur avait retenu les services d'un expert indépendant, Monsieur Denis Brisebois, qui a remis son rapport en date du 12 août 2011⁷. L'Administrateur s'est appuyé sur le rapport élaboré par Monsieur Brisebois et a rejeté les revendications du Bénéficiaire concernant les Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10⁸.
- [10] En ce qui concerne le Point 22, représentant la déficience liée au «*Pont thermique aux planchers en porte-à-faux*», l'Administrateur a visité le Bâtiment le 11 janvier 2012 et sa décision rejetant la demande a été rendue le 26 janvier 2012⁹.
- [11] Initialement, le Bénéficiaire n'était pas demandeur d'un arbitrage sur les questions découlant de la Deuxième Décision, mais il l'avait fait au cours du mois de mars 2012¹⁰, comme il sera indiqué de façon plus détaillée ci-après.
- [12] La date de l'audience a d'abord été prévue pour une journée, soit le 25 janvier 2013. Cependant, à l'issue de l'audience tenue ce jour-là, les parties n'étaient pas en mesure d'achever leur preuve et une deuxième journée d'audience fut prévue pour le 5 avril 2013, auquel moment les parties ont déclaré la preuve close.
- [13] Le 5 avril 2013, les experts des parties ont conclu leurs témoignages. Toutefois, étant donné qu'il n'y avait pas assez de temps pour les parties de faire valoir leurs arguments, il a été convenu que la présentation des arguments se poursuivra à une date future convenue par les parties.
- [14] À l'issue de l'audience du 5 avril 2013, le Tribunal n'a pas pris l'affaire en délibéré, compte tenu du fait que les parties en cause n'avaient pas encore soumis leurs arguments respectifs.
- [15] Avant de mettre au rôle l'audience pour entendre les arguments des parties, l'Entrepreneur a présenté une demande de réouverture d'enquête, afin qu'il puisse établir la preuve de certains faits, demande qui a été maintenue par le Tribunal, le 4 juin 2013¹¹.
- [16] Le 23 août 2013, l'Entrepreneur y compris ses témoins, a été entendu par le Tribunal.

⁷ Pièce A-10.

⁸ Pièce A-11.

⁹ Pièce B-6.

¹⁰ Pièce B-14.

¹¹ Décision rendue par le Tribunal en date du 4 juin 2013.

- [17] Comme indiqué précédemment, dans le cas présent, l'Administrateur a rendu de nombreuses décisions à des moments différents relatifs aux différentes plaintes qui ont été formulées par le Bénéficiaire comme indiqué plus en détail ci-après.
- [18] La demande initiale d'arbitrage¹² découle de la décision rendue par l'Administrateur le 4 juillet 2011¹³ et l'addenda du 6 octobre 2011¹⁴ en vertu duquel les demandes liées aux Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10 ont été rejetées par l'Administrateur.
- [19] Le Bénéficiaire a déposé sa demande d'arbitrage relatif à la teneur de la décision rejetant ses réclamations liées aux Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10 dans les délais prescrits par l'article 35 du *Règlement*.
- [20] Comme mentionné ci-dessus, l'Administrateur a différé sa décision liée au Point 22 qui traitait du «*planchers Pont-aux-Thermique en porte-à-faux*» dans l'attente de conditions climatiques favorables.
- [21] Le 26 janvier 2012, l'Administrateur a rendu une décision en vertu de laquelle la demande se rapportant au Point 22 a été rejetée¹⁵.
- [22] Le Bénéficiaire a reconnu qu'il a reçu la Deuxième Décision relative au Point 22, vers le 4 février 2012. Conformément à l'article 35 du *Règlement*, le délai de 30 jours de présenter une demande d'arbitrage découlant de la réception de la Deuxième Décision, est venue à échéance le 5 mars 2012.
- [23] Le 25 mars 2012, le Bénéficiaire a envoyé un courriel à M^e Riverin, l'arbitre désigné à ce moment-là, à l'Entrepreneur et aux procureurs de l'Administrateur, demandant «*d'ajouter à l'arbitrage la décision rendue par l'APCHQ le 26 janvier 2012 et qui porte sur les porte-à-faux.*»¹⁶.
- [24] La demande d'arbitrage du Bénéficiaire reposait sur le motif suivant :
- « **Questions en litige** : Les trois phases ont été construites selon les mêmes détails. Des déficiences aux porte-à-faux des phases I et III ont été reconnues et corrigées. La décision de l'APCHQ devrait être uniforme pour les trois phases.°»
- [25] Par courriel daté du 25 mars 2012, les procureurs de l'Administrateur ont communiqué avec la représentante du Bénéficiaire Madame Maude Gagné, à qui on a demandé d'identifier le numéro de dossier se rapportant à la demande

¹² Pièce A-13.

¹³ Pièce A-9.

¹⁴ Pièce A-13.

¹⁵ Pièce B-6.

¹⁶ Pièce B-14.

d'arbitrage ou de fournir l'identité de l'Entrepreneur. Le Bénéficiaire a répondu et a fourni l'identité de l'Entrepreneur actuel.¹⁷

- [26] Par courriel daté du 28 mars 2012, les procureurs de l'Administrateur ont répondu ce qui suit : «*Vous avez reçu la décision du 26 janvier 2012 le 4 février dernier. Vous avez trente jours à compter de cette date afin de porter cette décision en arbitrage. Je considère donc votre demande d'ajouter à l'arbitrage la décision rendue par l'APCHQ le 26 janvier 2012. Comme étant hors délai. En conséquence, je désire vous informer que j'ai l'intention de contester votre demande précitée.*°». ¹⁸
- [27] Les procureurs de l'Administrateur se sont opposés à la demande du Bénéficiaire d'inclure le Point 22 dans le cadre de la procédure d'arbitrage qui fait partie des Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10.
- [28] Les parties ont convenu que le Tribunal entendra et examinera tous les éléments de preuve reliés à la demande formulée par le Point 22 et il décidera de cette objection, après avoir entendu la preuve sur toutes les questions soulevées par le Bénéficiaire.

PIÈCES

- [29] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées « **A-** » conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur; toutes les pièces que le Bénéficiaire a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **B-** »; toutes les pièces que l'Entrepreneur a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **E-** ».
- [30] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience et font partie du cahier de pièces produit par l'Administrateur :

Numéro	Description
A-1	Déclaration de copropriété.
A-2	Avis de fin des travaux.
A-3	Demande de réclamation.
A-4	(en liasse) Copie conforme d'une résolution du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires du Bosquet des Ardennes phase 2.
A-4	(en liasse) Copie conforme d'une résolution du conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires du Bosquet des Ardennes phase 1-2-3.
A-5	(en liasse) Formulaire de réception des parties communes et rapport d'inspection préparé par Claude R. Bisson en date du 3 décembre 2010.
A-6	Avis de 15 jours.
A-7	(en liasse) Avis de dénonciation.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

Numéro	Description
A-8 <i>(en liasse)</i>	Photographies.
A-9	Décision de l'administrateur.
A-10	Rapport de Denis Brisebois.
A-11	Décision de l'administrateur.
A-12 <i>(en liasse)</i>	Addenda et preuves d'envoi recommandé.
A-13	Avis d'arbitrage.
A-13	Nomination de l'arbitre au dossier.
A-14 <i>(en liasse)</i>	Procédure à suivre pour test de froid.
A-14 <i>(en liasse)</i>	Procédure à suivre pour test de froid (2008-01-28) et Échelle de référence pour test de froid.
A-15	Photo façade côte est.

[31] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par le Bénéficiaire :

Numéro	Description
B-1	Rapport d'inspection du 3 décembre 2012 (Claude Bisson, architecte).
B-2	Photos supplémentaires.
B-3	Photos de la façade – Balcon 1145 à 1151.
B-4	Photos de la façade – Entre le 1 ^{er} et le 2 ^e balcon.
B-5	Photos du mur Est.
B-6	Décision de l'administrateur (APCHQ) – Phase II en date du 26 janvier 2012.
B-7	Décision de l'administrateur (APCHQ) – Phase I en date du 3 février 2012.
B-8	Décision de l'administrateur (APCHQ) – Phase III en date du 16 février 2012.
B-9	Relevé de température – 11 janvier 2012.
B-10	Plan du site.
B-11	Balcon 1145 à 1151.
B-12	Façade Sud – Entre les deux balcons.
B-13	Façade Est.
B-14 <i>(en liasse)</i>	Un courriel en date du 25 mars 2012 auprès du bénéficiaire à M ^e Riverin, l'arbitre désigne à ce moment-là, indique l'intention de demander l'arbitrage de la décision rendue par l'administrateur le 26 janvier 2012; courriel en date du 28 mars 2012 de M ^e Paquette.
B-15	Copie d'un croquis préparé par Monsieur Hamel (Point 22).
B-16	Curriculum Vitae de Monsieur Claude R. Bisson (architecte).
B-17	Code de construction du Québec, volume 1, section 9.20.
B-18 <i>(en liasse)</i>	Une copie d'une facture en date du 18 février 2011 pour la somme de 5°593,89 \$ représentant les frais de Monsieur Claude Bisson (architecte) pour les services rendus du 1 ^{er} décembre 2010 au 1 ^{er} février 2011 et la rédaction d'un rapport d'inspection du 3 décembre 2010.
B-18A	
B-18B	Une copie d'une facture en date du 8 novembre 2012 pour la somme de 863,75 \$ représentant les frais de Monsieur Claude Bisson (architecte) pour les services rendus du 1 ^{er} septembre 2012 au 31 octobre 2012.

Numéro	Description
B-18C	Une copie d'une facture en date du 5 décembre 2012 pour la somme de 1°307,84 \$ représentant les frais de Monsieur Claude Brisson (architecte) pour les services rendus du 1 ^{er} au 30 novembre 2012.
B-18D	Une copie d'une facture en date du 8 février 2013 pour la somme de 1°760,55 \$ représentant les frais de Monsieur Claude Brisson (architecte) pour les services rendus du 1 ^{er} décembre 2012 au 31 janvier 2013.
B-18E	Une copie d'une facture en date du 9 avril 2013 pour la somme de 1°820,34 \$ représentant les frais de Monsieur Claude Brisson (architecte) pour les services rendus du 1 ^{er} février 2013 au 9 avril 2013.
B-18F	Une copie d'une facture en date du 9 septembre 2013 pour la somme de 905,43 \$ représentant les frais de Monsieur Claude Brisson (architecte) pour les services rendus du 10 avril 2013 au 31 août 2013.
B-19	Une copie de l'énoncé de mission de l'association des entrepreneurs en maçonnerie du Québec.

[32] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par l'Entrepreneur :

Numéro	Description
E-1	Contrat de construction en date du 20 août 2009.
E-2	Spécification des couleurs (modification 4) émises par Monsieur Yvan Blouin, architecte en date du 30 octobre 2009.
E-3	Rapport de visite no. 4-surveillance des travaux émis par Monsieur Yvan Blouin, architecte en date du 23 février 2010.
E-4	Rapport de visite no. 5-surveillance des travaux émis par Monsieur Yvan Blouin, architecte en date du 24 février 2010.
E-5 (en liasse)	Un exemplaire des plans de projet montrant les briques extérieures qualifié de «brique d'argile "Hanson" avec joints teints couleur Westmount» accompagnés d'autres plans concernant les 3 phases de construction du projet.
E-6	Une copie d'une lettre datée du 19 mars 2007, relative à l'achat de brique «brique d'argile "Hanson Westmount Max"» effectué le 25 janvier 2010.

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

[33] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

LES FAITS

[34] Les témoins suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

[34.1] Au nom du Bénéficiaire :

1. Madame Maude Gagné;
2. Monsieur Étienne Lepage;

[34.2] Au nom de l'Entrepreneur :

1. Monsieur Richard Latulippe;
2. Monsieur Serge Barré.

[34.3] Au nom de l'Administrateur :

1. Monsieur Michel Hamel;

[35] Les témoins experts suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

[35.1] Au nom du Bénéficiaire :

1. Monsieur Claude Bisson, architecte¹⁹, a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent il a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce B-1.

[35.2] Au nom de l'Administrateur :

1. Monsieur Denis Brisebois, directeur général de l'Association des entrepreneurs en maçonnerie du Québec et expert-conseil,²⁰ a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent il a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce A-10.

[36] L'Entrepreneur au cours de 2009-2010 a construit un projet d'habitation en copropriété, comprenant 3 phases situées sur la rue des Ardennes, dans la ville de Québec. Le bâtiment se rapportant à la demande d'arbitrage est construit dans le cadre de la phase 2 (ci-après «**Bâtiment**») avec sa façade et les entrées principales orientées vers le sud.

[37] Le Bâtiment est une construction sur trois étages recouverts de briques d'argile et de revêtement métallique (Photo 1 ci-dessous)²¹.



¹⁹ Pièce B-16.

²⁰ Pièce A-10, page 25 à 27.

²¹ Ibid, page 9.

- [38] Le Bâtiment a été construit en utilisant la «*brique d'argile "Hanson" avec teints couleur Westmount*»²² (ci-après «**brique**»). Les briques étaient posées entre la fin de janvier 2010 et le 18 février 2010²³.
- [39] La construction du projet a été supervisée par Monsieur Yvan Blouin, architecte. Le 8 février 2010, Monsieur Blouin a indiqué que 50% de la mise en œuvre de la brique a été achevée.²⁴
- [40] Le 18 février 2010, Monsieur Blouin a confirmé l'avancement des travaux et a signalé que la mise en œuvre de la brique a été achevée. Il a conclu son rapport en affirmant que «*Je n'ai aucune observation à formuler relativement à cette visite*»²⁵.
- [41] Le 16 septembre 2010, l'Entrepreneur a signalé la fin des travaux²⁶ dans son ensemble, ainsi que l'exige le *Règlement*. L'article 33 du *Règlement* précise les exigences relatives à l'inspection des parties communes préalablement à sa réception, au moyen d'une liste de contrôle préétablie; la liste est fournie par l'Administrateur.
- [42] L'inspection des parties communes du Bâtiment a été effectuée conformément à l'article 33 du *Règlement* et comme l'indique la Pièce A-5.
- [43] Monsieur Bisson, l'expert du Bénéficiaire a été engagé à titre de «*professionnel*» aux fins de la réalisation des activités d'inspection des parties communes de toutes les 3 phases, ce qui a eu lieu le 3 décembre 2010²⁷.
- [44] Comme il ressort de la Pièce A-5, Formulaire de réception des parties communes (ci-après «**Formulaire**»), en ce qui concerne le mur extérieur composé de briques, Monsieur Bisson, a fait remarquer que la «*maçonnerie à reprendre (voir rapport ci-joint)*». Le rapport rédigé par Monsieur Bisson fait partie intégrante de la Pièce A-5.
- [45] Le Formulaire a été signé par Monsieur Bisson, qui a indiqué que la réception du Bâtiment était sous réserve pour corriger les déficiences identifiées dans le Formulaire, y compris le rapport joint en annexe.
- [46] Monsieur Bisson a inspecté les murs extérieurs du Bâtiment, et a constaté ce qui suit :

«10. Malfaçons dans le revêtement de brique

²² Pièce E-2, Pièce E-5 et Pièce E-6.

²³ Pièce E-3, Pièce E-4 et Pièce E-6.

²⁴ Pièce E-3, rapport de visite #4-Surveillance des travaux.

²⁵ Pièce E-4, rapport de visite #5-Surveillance des travaux.

²⁶ Pièce A-2.

²⁷ Pièce A-5.

Nous observons de nombreuses malfaçons dans la réalisation des revêtements de maçonnerie de brique : ondulation dans la face extérieure du mur de façade Est, joints de mortier de largeurs variables, et souvent trop larges, manque de linéarité et de parallélisme dans les rangs de brique, absence de mortier a divers endroits, installation bâclée de sortie d'évent, reprises de mortier bâclées et inesthétiques, fissures, absence de chantepleures a la tête de certaines fenêtres, etc. (voir photos 13 a 25 inclusivement jointes en annexe 2, l'article 9.20.4, joints de mortier du code de construction, joint en annexe 1 ainsi que le feuillet Maçonnerie-info N° 24 publiée par l'Institut de la maçonnerie du Québec).»²⁸

[Nos soulignements]

[47] Le 15 juin 2011, Monsieur Hamel a inspecté le Bâtiment et a conclu qu'«*Afin de rendre une décision juste et éclairée, il sera nécessaire d'obtenir au préalable, l'opinion professionnelle d'un expert.*»²⁹.

[48] Par conséquent, Monsieur Brisebois a été retenu a titre d'expert pour qu'il fournisse un avis concernant les diverses déficiences y compris la pose des briques, et a présenté son rapport le 12 août 2011³⁰, dans lequel il a souligné ce qui suit :

«5- On attirait mon attention sur l'enlèvement vertical des joints de maçonnerie. De façon générale, l'ensemble rencontre la tolérance de mise en œuvre tel que décrit dans la norme A-371 Maçonnerie des bâtiments à l'article 6.2.2.2.1 qui nous indique une tolérance de ± 20 mm (Photos 13 et 14).

6- Sur le mur de droite, nous pouvons observer de très légers désalignements dans la plénitude du mur. Toutefois, ils semblent rencontrer la tolérance de mise en œuvre reconnue à la norme A-371 Maçonnerie des bâtiments à l'article 6.2.2.2.1 qui nous indique une tolérance de ± 20 mm (Photos 15 et 16).

9- J'ai observé à certains endroits des joints de mortier de 23 mm. Cela représente moins de 2% des surfaces (Photo 20).»

[49] Monsieur Hamel s'est appuyé sur le rapport élaboré par Monsieur Brisebois et a rejeté les revendications du Bénéficiaire lié aux Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10 pour les raisons suivantes :³¹

²⁸ Pièce B-1.

²⁹ Pièce A-9, page 9.

³⁰ Pièce A-10.

³¹ Témoignage de Monsieur Hamel.

«ANALYSE ET DÉCISION (points 23.6 à 23.10) :

En ce qui concerne les points 23.6 à 23.10, l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par le syndicat.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du Syndicat à l'égard de ces points.»³²

[50] Monsieur Hamel a visité et inspecté le Bâtiment le 11 janvier 2012³³ et a rejeté la demande du Bénéficiaire relatif au Point 22 pour la raison suivante :

«ANALYSE ET DÉCISION (point 22) :

En ce qui concerne le point 22, l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec la situation dénoncée par le syndical de la copropriété.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du Syndicat de la copropriété à l'égard de ce point.»³⁴

[51] La demande du Bénéficiaire relative aux :

[51.1] Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10 sont fondées sur l'article 27. 2^o du *Règlement* traitant de «*la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception*» du Bâtiment.

[51.2] Point 22 est fondée sur l'article 27. 3^o du *Règlement* traitant de «*la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception*» du Bâtiment.

[52] La preuve relative aux déficiences faisant partie des Points 22, 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10 seront examinées plus en détail dans la section de la présente Décision consacrée à l'analyse de la preuve.

Plaidoiries – Bénéficiaire

[53] Le Bénéficiaire affirme que :

[53.1] La pose des briques était déficiente et constitue une malfaçon au sens du *Règlement*,

³² Pièce A-11, page 3.

³³ Témoignage de Monsieur Hamel et Pièce B-6.

³⁴ Pièce B-6, page 2.

- [53.2] L'Entrepreneur ne s'est pas conformé aux normes et standards prescrits par l'article 9.20.4.1 du Code national du bâtiment – Canada- 2005 (ci-après «**CNB-2005**») qui précise l'« épaisseur de mortiers » et la «tolérance» entre les joints des briques;
- [53.3] Concernant les Points 22 et 23.10, les déficiences constituent des malfaçons au sens du *Règlement*.

Plaidoiries – Entrepreneur

- [54] L'Entrepreneur n'a pas présenté des soumissions autres que de s'appuyer sur la décision rendue par l'Administrateur.

PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR

- [55] Il n'est pas nécessaire de répéter dans son entièreté les arguments avancés par l'Administrateur, puisqu'elles sont amplement énoncées dans la décision rendue par l'Administrateur qui a été reproduite ci-dessus.

QUESTION EN LITIGE

- [56] Est-ce que le Bénéficiaire s'est acquitté de son fardeau de la preuve au sens de l'article 27. 2^o et l'article 27. 3^o du *Règlement*?
- [57] Y a-t-il eu malfaçon dans la pose de brique?
- [58] Quelle réparation doit être ordonnée, s'il y a lieu?
- [59] Est-ce que les malfaçons liées à la pose des briques peuvent porter atteinte à l'intégrité du Bâtiment?
- [60] Quelle réglementation est-il applicable?
- [61] Y a-t-il eu malfaçon dans la construction du porte-à-faux?
- [62] Quelle réparation doit être ordonnée, s'il y a lieu?

ANALYSE

- [63] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision arbitrale par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause °:

«°Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8:

SECTION II

CONTENUE DE LA GARANTIE

§2. Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

V. Recours

35. 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.

38. 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.

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

108. Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur.

109. Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

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

C.c.Q. LRQ c C-191

LIVRE SEPTIÈME

DE LA PREUVE

TITRE PREMIER

DU RÉGIME GÉNÉRAL DE LA PREUVE

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

TITRE DEUXIÈME

DES MOYENS DE PREUVE

2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles

énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.

CHAPITRE HUITIÈME

DU CONTRAT D'ENTREPRISE OU DE SERVICE

§ 2. — Dispositions particulières aux ouvrages

I. — Dispositions générales

2111. Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.

Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

a) FARDEAU DE PREUVE

[64] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803 se lit comme suit :

«2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.»

[65] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804 qui se lit comme suit :

«2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.»

[66] Conformément à l'article 2811 :

«2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles

énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.»

- [67] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.³⁵
- [68] Dans la présente affaire, le Bénéficiaire est en demande, et ce à lui le fardeau de convaincre le Tribunal que le vice qu'il réclame relève du champ d'application de l'article 27. 2^o et l'article 27. 3^o du *Règlement*. Il appartenait au Bénéficiaire d'établir que le vice était une «*malfaçon*».

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

- [69] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.
- [70] L'Administrateur a formulé une objection préliminaire à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relie au Point 22, en ce que celui-ci aurait fait défaut de respecter les dispositions de l'article 35 du *Règlement* qui prévoit que le bénéficiaire insatisfait de la 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.
- [71] Le Tribunal traitera l'objection préliminaire soulevée par l'Administrateur relie au Point 22 de la Deuxième Décision.
- [72] Les procureurs de l'Administrateur ont formulé l'objection préliminaire à la conférence préparatoire tenue le 5 octobre 2012, à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relie à la Deuxième Décision, en ce que celui-ci aurait fait défaut de respecter les dispositions de l'article 35 du *Règlement*.
- [73] Les parties ont convenu que l'Administrateur soulèvera ce moyen d'irrecevabilité à l'audience, cependant, la preuve relie au Point 22 de la Deuxième Décision sera fait et l'objection sera prise en délibéré et fera partie de la décision qui sera rendue par le Tribunal.
- [74] Par conséquent, Madame Gagné, la représentante du Bénéficiaire, a témoigné quant aux circonstances relie à la Deuxième Décision et a expliqué les circonstances qui ont mené à la demande d'arbitrage ayant été effectuées en dehors du délai prescrit par l'article 35 du *Règlement*.
- [75] Le Bénéficiaire est en effet le Syndicat des copropriétés Bosquet des Ardennes phase 2 dans le cadre d'un projet que faisait appel à la construction des phases 1 et 3. Comme il a été souligné précédemment, l'Administrateur a différé sa

³⁵ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [1993] 1 S.C.R. 282.

décision liée au Point 22 qui traitait du «*°Pont thermique aux planchers en porte-à-faux*» dans l'attente de conditions climatiques favorables.³⁶

- [76] Le 11 janvier 2012, Monsieur Hamel, l'inspecteur conciliateur a inspecté l'unité n°1135 ainsi que l'unité n°1147 faisant partie de la phase 2 et de nombreuses autres unités au cours des phases 1 et 3, visant à déterminer la nature et les origines des plaintes qui faisaient partie du Point 22.³⁷
- [77] Le témoignage de Madame Gagné a été corroboré par Monsieur Hamel, qui a décrit la manière dont il a mené l'inspection relie au Point 22, dans toutes les 3 phases.
- [78] La preuve établit que la température extérieure au moment où Monsieur Hamel a inspecté l'unité n°1135 et l'unité n°1147 a varié de -15,4°C à -17,4°C. La température extérieure en tenant compte du facteur de refroidissement éolien a varié de -19°C à -24°C³⁸.
- [79] Le 26 janvier 2012, l'Administrateur a rejeté la demande du Bénéficiaire relie au Point 22³⁹. La Deuxième Décision, a été reçue par le Bénéficiaire le ou vers 4 février 2012.
- [80] La décision de l'Administrateur relative à la phase 1 a été rendue le 3 février 2012⁴⁰ et à la phase 3, le 16 février 2012⁴¹.
- [81] Après avoir reçu la Deuxième Décision, Madame Gagné a témoigné que le Bénéficiaire avait alors décidé de ne pas procéder à un arbitrage contre la décision par laquelle l'Administrateur a rejeté le Point 22.
- [82] Le 12 mars 2012, une assemblée générale annuelle fut tenue, impliquant les copropriétaires de toutes les parties privatives faisant partie des trois phases, au moment où, Madame Gagné a appris pour la première fois, que l'Administrateur a maintenu une déficience identique relie au Point 22 en ce qui concerne la phase 1⁴² mais pas en ce qui concerne la phase 3.⁴³
- [83] Madame Gagné a témoigné que l'Entrepreneur a recouru à la même méthode de construction tel qu'utilisé dans la construction relie au Point 22.⁴⁴ Par conséquent, Madame Gagné était d'avis, étant donné que l'Administrateur a condamnée l'Entrepreneur de remédier les déficiences concernant la phase 1, il s'ensuivait que l'Administrateur aurait dû ordonner l'Entrepreneur de remédier

³⁶ Pièce A-9, décision de 4 juillet 2011.

³⁷ Les témoignages de Madame Gagné, de Monsieur Hamel et Pièce B-15.

³⁸ Pièce B-9.

³⁹ Pièce B-6.

⁴⁰ Pièce B-7.

⁴¹ Pièce B-8.

⁴² Pièce B-7, Décision rendue par l'Administrateur le 3 février 2012 (phase 1).

⁴³ Pièce B-8, Décision rendue par l'Administrateur le 12 février 2012 (phase 3).

⁴⁴ L'Entrepreneur ne contredit pas le témoignage de Madame Gagné.

les déficiences relient au Point 22, des déficiences constatées ainsi à la phase 2.

- [84] Il ne fait pas de doute que le Bénéficiaire en apprenant la décision de l'Administrateur du 6 février 2012, rendu de façon favorable en ce qui concerne la phase 1, est devenu insatisfait de la Deuxième Décision.
- [85] Le Bénéficiaire avait le droit jusqu'au 5 mars 2012, de contester la Deuxième Décision et de soumettre le différend à l'arbitrage.
- [86] Le 25 mars 2012, 20 jours après la fin du délai prescrit par l'article 35 du *Règlement*, Madame Gagné a soumis à l'arbitrage le différend relatif à la Deuxième Décision. Parce que le 25 mars 2012 tombait un dimanche, la demande d'arbitrage ne pourrait être abordée que le lundi 26 mars 2012, 21 jours après que le délai de 30 jours est expiré.
- [87] Le courriel de Madame Gagné en date de 25 mars 2012⁴⁵, constitue la demande d'arbitrage de la Deuxième Décision.
- [88] Comme l'avait montré le courriel du 25 mars 2012, la demande d'arbitrage a été adressée directement à l'arbitre (M^e Riverin) désigné à ce moment-là, au lieu d'un organisme d'arbitrage (SORECONI) au sens du *Règlement*.
- [89] La demande d'arbitrage du différend découlant de la décision rendue sur le Point 22 dans le cadre de la procédure d'arbitrage qui a déjà été déposée le 13 novembre 2011⁴⁶, soulève un certain nombre de questions que le Tribunal est tenu de traiter et décider, à savoir^o:
- [89.1] Le délai pour former la demande d'arbitrage à l'article 35 du *Règlement* est-il de rigueur?
- [89.2] Est-ce que l'Entrepreneur et l'Administrateur ont subi un préjudice à cause du non-respect du délai de la demande d'arbitrage en vertu du *Règlement*?
- [89.3] Est-ce que le Bénéficiaire était dans l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit par article 35 du *Règlement* pour former la demande d'arbitrage?
- [89.4] Est-ce que le non-respect des dispositions de l'article 107 du *Règlement* par le Bénéficiaire, qui n'a déposé la demande d'arbitrage de la décision du 26 janvier 2012 directement à l'arbitre au lieu d'un organisme d'arbitrage serait fatal et une interdiction pour y inclure le Point 22 dans la présente demande d'arbitrage?

⁴⁵ Pièce B-14.

⁴⁶ Pièce A-13.

- [90] Les articles 35, 106, 107, 108 et 109 du *Règlement* prescrivent le délai et la procédure liés à une demande d'arbitrage par un bénéficiaire ou un entrepreneur insatisfait d'une décision rendue par l'administrateur.
- [91] L'article 35 du *Règlement* exigé du Bénéficiaire de soumettre à l'arbitrage la Deuxième Décision, en rejetant le Point 22, dans les 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de la décision.
- [92] Une partie est tenue de soumettre le différend à l'arbitrage devant un organisme d'arbitrage.⁴⁷
- [93] Lorsque l'organisme d'arbitrage reçoit la demande d'arbitrage, il nomme un arbitre pour entendre le différend⁴⁸ et avise les autres parties de cet état de fait.⁴⁹
- [94] Par la suite, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage⁵⁰.
- [95] Dans le cas présent, le Bénéficiaire a omis : (1) de soumettre le différend découlant de la Deuxième Décision dans le délai de 30 jours, et (2) n'a déposé la demande d'arbitrage à un organisme d'arbitrage.

i. **CARACTÈRE DE RIGUEUR OU NON DU DÉLAI DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT**

- [96] Tel que mentionné précédemment, l'Administrateur a formulé une objection préliminaire à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire en ce que celui-ci aurait fait défaut de respecter les dispositions de l'article 35 du *Règlement* qui prévoit que le Bénéficiaire insatisfait d'une décision de l'Administrateur doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours après avoir reçu par poste recommandée la décision de l'Administrateur.
- [97] Le Tribunal doit donc décider si, dans la présente affaire, le non-respect du délai de 30 jours pour formuler une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire s'avère fatal pour lui.
- [98] Comme les tribunaux supérieurs et les tribunaux d'arbitrage chargés de l'application du *Règlement* l'ont décidé à maintes reprises, le délai prévu à

⁴⁷ «A. 107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.»

⁴⁸ A. 107 du *Règlement*.

⁴⁹ «A. 108. Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur.»

⁵⁰ A. 109 du *Règlement*.

l'article 35 du *Règlement* n'est pas de rigueur ni de déchéance et un arbitre peut le proroger si les circonstances le justifient.⁵¹

[99] Telle est la règle de droit applicable à ce type de délai. Au surplus, l'arbitre, ayant statué sur une demande de prorogation de délai, peut également faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient, et ce, conformément à l'article 116 du *Règlement*⁵².

[100] Avant que le Tribunal aborde la manière dont l'équité peut être appliquée conformément à l'article 116 du *Règlement*, la notion d'équité elle-même doit être comprise.

[101] Dans l'affaire de *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701 (CanLII), l'honorable juge Michèle Monast de la Cour supérieure a traité la notion d'équité et de son application dans le cadre du *Règlement* :

«[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

⁵¹ *Takhmizdjian c. Soreconi*, 2003 CanLII 18819 (QC CS), l'Honorable Ginette Piché; *Hébert et 9122-9385 Québec inc. (Habitations Signature inc.)*, M. Claude Dupuis, arbitre, 036373, 2004-09-17; *Construction Marcel Blanchard (1993) inc. et Callimaci*, M. Claude Dupuis, arbitre, 2005-08-005 et 082003, 2006-10-17; *Construction Paveton inc. et Malboeuf*, M. Marcel Chartier, arbitre, 071024001 et 117166-2 (GMN), 2007-12-28; *Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges - 3550407 et Habitation Classique inc.*, M. Claude Dupuis, arbitre, 083041-1 et 2007-09-017, 2008-04-03; *9050-8219 Québec inc. (1er Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc.*, M^e Jeffrey Edwards, arbitre, A-20252, U-502141, U-502142, S08-140301-NP, 12 913-18, S08-140302-NP et 12 913-19, 2008-08-22; *De Luca et Maisons usinées Confort Design inc.*, M^e Michel A. Jeannot, arbitre, 080430001 et 115698-1, 2009-03-10; *Fortin et Construction Gilles Rancourt et Fils inc.*, M. Claude Dupuis, arbitre, 147624-1 et 2011-04-002, 2011-08-01; *Fiducie RMLT et Construction Xaloma inc.*, M^e Michel A. Jeannot, arbitre, 070605001, 080528001, 081105001 et 1022030001, 2011-11-14; *Syndicat des copropriétaires 2863 à 2867 Pierre-Bernard et Espaces Harmoniks inc.*, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre, S12-011601-NP, 2012-06-22; *Girard et Groupe Pro-Fab inc. (Résidences PF)*, M^e Reynald Poulin, arbitre, 112109001, 2012-06-28.

⁵² «°a.116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.°»

«PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity.⁷ According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice.⁸ In this broad sense, the concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society.⁹ For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case.¹⁰ One author refers to these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'".¹¹

9. In the English tradition, the term "equity" refers to the rules and doctrines that were applied to temper the rigidity, which characterized the common law in the thirteenth and fourteenth centuries.¹² The equitable jurisdiction was originally administered by the Lord Chancellor and later by the Court of Chancery to correct or supplement the common law.¹³ The Courts of Equity recognized new rights and remedies by referring to the broad concepts of conscience, good faith, justice, and fairness.¹⁴ Gradually these equitable rules and doctrines evolved, in the Seventeenth Century, into a formal system of law that existed parallel to the common law.¹⁵ Since the enactment of the Judicature Acts 1873-75 in England, both systems of common law and Equity are administered by the same courts, although legal scholars and judicial authorities still view them as distinct.¹⁶

10. In jurisdictions with a tradition of Civil Law, like those with a tradition of Common Law, equity also constitutes a fundamental concept that originally manifested itself in the rules and doctrines of the Roman Praetorian Law. However, unlike its historical development in English law, equity has always remained an integral part of the Civil Law systems.¹⁷ In Private Law, the concept finds its expression in its overriding function, notably where judges, aware of their inability to overtly override the explicit norms, temper the power of those norms with a skilful interpretation of the law and of the facts in such a way as to adopt what is clearly the fairest decision.¹⁸ To reach this end, the arbiter may call on a general principle to reduce

the extent of a specific clause or may bring particular attention to certain facts and play down others.¹⁹

11. Equity also manifests itself in substantive law, by the integration of a number of "notions of variable content".²⁰ These include specific rules founded on the interests of justice, which allow the courts to derogate and to add to the legislative and contractual norms. Notably, the Civil Code of Quebec imposes certain requirements of 'good faith', which transcend the respect of strict rights.²¹ They prohibit the abusive or unreasonable exercise of rights and recognize the auxiliary role of 'equity' in the determination of contractual obligations. They also introduce the rule of contractual justice, which aims at re-establishing an equilibrium between the obligations of the parties. These rules and principles effectively legitimize overriding and auxiliary judicial interventions aimed at finding the fairest solution in the circumstances. As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).»

[Nos soulignements]

[102] L'application de la notion d'équité dans le cadre d'une exception préliminaire fondée sur le non-respect de délai comme prescrit par l'article 35 du *Règlement* a été examinée par M^e Jeannot, arbitre dans le cas de *Fiducie RMLT et Construction Xaloma inc.* (SORECONI), 070605001, 080528001, 081105001 et 1022030001, 2011-11-14 de la manière suivante :

«°[37] Je suggère avec grand respect pour toute opinion à l'effet contraire que le droit de l'arbitre prévu au Règlement et qui l'habilite à recourir à l'équité doit, à tout le moins, prendre source de la doctrine et jurisprudence en semblable matière.

[38] Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à cautionner l'inobservance d'une condition connue et pleinement appréciée, à tout le moins le 14 mars 2007.°»

[103] Dans le cadre de l'objection préliminaire, énoncés par l'Administrateur, il appartient donc au Tribunal d'apprécier les circonstances de l'affaire⁵³ prenant en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel.⁵⁴

⁵³ *Hébert et 9122-9385 Québec inc. (Habitations Signature inc.)*, M. Claude Dupuis, arbitre, 036373, 2004-09-17.

⁵⁴ *Takhmizdjian c. Soreconi*, 2003 CanLII 18819 (QC CS), l'Honorable Ginette Piché; *Syndicat des copropriétaires 2863 à 2867 Pierre-Bernard et Espaces Harmoniks inc.*, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre, S12-011601-NP, 2012-06-22.

[104] En outre, M^e Jeannot dans le cas *De Luca et Maisons usinées Confort Design inc.*, (SORECONI), 080430001 et 115698-1, 2009-03-10, a toutefois estimé que «*il appartient à l'Arbitre de décider s'il y a dépassement raisonnable, excusable et pardonnable.*»

ii. **ABSENCE DE PRÉJUDICE DE LA DÉFENDERESSE ET DE L'ADMINISTRATEUR**

[105] Comme noté par la Cour suprême⁵⁵, il faut déterminer si la partie adverse subit un préjudice du fait du report du délai.

[106] Dans le cas présent, même si le Bénéficiaire n'a pas respecté le délai de 30 jours de demander un processus d'arbitrage, l'Entrepreneur et l'Administrateur ont néanmoins été mis au courant de l'intention du Bénéficiaire de demander l'arbitrage de la Deuxième Décision.⁵⁶

[107] Qu'est-ce que le préjudice? Le dictionnaire de droit Québécois et Canadien⁵⁷ définit préjudice comme étant «*dans un sens général, atteinte portée aux droits ou intérêts de quelqu'un.*».

[108] La Cour suprême, dans la cause *St-Hilaire et al. v. Bégin*, [1981] 2 SCR 79, était confrontés à une situation où les appelants n'ont pas pu déposer un exemplaire et deux copies de leur inscription en appel au greffe de la Cour supérieure de Rimouski dans les dix jours de la date du jugement refusant leur demande en évocation, le dossier de première instance ayant été transféré d'urgence au greffe de la Division d'appel de Québec pour l'audition d'une requête pour ordonnance de sursis. C'est à cet endroit que les appelants déposèrent au dossier l'original et les copies de l'inscription en appel. L'intimé présenta, une requête en rejet d'appel et la Cour d'appel y agréa. Les appelants avaient par ailleurs présenté une requête fondée sur l'art. 523 C.p.c. qui fut également rejetée sans motifs à l'appui.

[109] L'honorable juge Lamer de la Cour suprême dans la cause St-Hilaire s'exprime comme suit :

«*Dans le cas qui nous occupe, la partie adverse n'a pas subi de préjudice. Elle a reçu copie des procédures dès le 20 mai; elle a même comparu en appel et entamé des pourparlers avec ses adversaires pour la confection du dossier en appel. Je ne vois dans le fait que la production fut faite au dossier plutôt qu'au greffe rien qui puisse causer à l'intimé un préjudice; par contre les conséquences sont drastiques pour les appelants. Je suis donc pour cette raison d'avis, avec déférence pour l'opinion contraire, que «les fins de la justice» commandaient en l'espèce de sauvegarder les droits des appelants et que, partant, cette requête eût dû être agréée.*»

⁵⁵ *St-Hilaire et al. v. Bégin*, [1981] 2 SCR 79

⁵⁶ Pièce B-14.

⁵⁷ Hubert Reid, 3^e édition, Wilson & Lafleur Ltée, 2004

[Nos soulignements]

iii. **IMPOSSIBILITÉ D'AGIR**

[110] Certains arbitres ont estimé que l'arbitre peut relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir.⁵⁸

[111] Dans le cas de *Fortin et Construction Gilles Rancourt et Fils inc.*, 147624-1 et 2011-04-002, 2011-08-01, Monsieur Dupuis, arbitre, a affirmé ce qui suit :

«[30] Dans ces circonstances, ce délai peut être prorogé par l'arbitre, à condition toutefois que les bénéficiaires démontrent qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir à l'intérieur du délai prescrit ou qu'ils n'ont pas été négligents, et à condition qu'une prorogation ne soit pas préjudiciable à la partie poursuivie.°»

[Nos soulignements]

[112] Dans le cas présent, le Bénéficiaire a agi sans négligence en n'exigeant pas la demande d'arbitrage dans les délais exigés.

[113] La notion d'impossibilité d'agir découle de l'article 523 C.p.C. L'honorable Monsieur le Juge Lamer, de la Cour suprême du Canada s'est penché sur cette question dans le cas de *St-Hilaire*, où il a exprimé l'avis que l'impossibilité d'agir doit être considérée en des termes relatifs plutôt qu'absolus. Il a déclaré ce qui suit :

«Il appert de ces propos qu'avant d'exercer sa discrétion la Cour d'appel doit se satisfaire (outre ce qui concerne le délai de six mois qui n'est pas ici en cause) que la partie «a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt». À cette fin, la Cour d'appel ne doit pas exiger de la part du plaideur la démonstration d'une impossibilité d'agir qui résulte d'un obstacle invincible et indépendant de sa volonté, mais il suffit que lui soit démontrée une impossibilité de fait, relative. De plus la Cour, toujours sous la plume du juge Pratte, ajoutait:

Dans l'espèce qui nous est soumise, la forclusion a été encourue uniquement à cause de l'erreur des procureurs de l'appelante. La partie elle-même a agi avec diligence et je ne vois pas ce qu'elle aurait pu faire elle-même pour «agir plus tôt».

Mais, dit-on, l'impossibilité dont parle l'art. 523 C.p.c. n'est pas celle de la partie, mais plutôt celle de ses procureurs. Je ne suis pas

⁵⁸ *Postras et 9139-3454 Québec inc.*, M^e Jean Morissette, arbitre, 2011-11-002, 2011-05-11; *Fortin et Construction Gilles Rancourt et Fils inc.*, M. Claude Dupuis, arbitre, 147624-1 et 2011-04-002, 2011-08-01; *Morency et 9142-6353 Québec inc.*, M^e Jean Morissette, arbitre, 2011-10-011 et 11-589MC, 2012-04-24.

d'accord avec cette prétention. La dernière partie de l'art. 523 C.p.c. a été édictée en faveur de la partie elle-même de façon à tempérer la rigueur de la déchéance automatique du droit d'appel lorsque le titulaire de ce droit-la partie elle-même n'a pu agir à temps. L'impossibilité d'agir doit donc s'apprécier du point de vue de celui qui aura à supporter les conséquences de la forclusion s'il n'en est pas relevé.°»

[Nos soulignements]

- [114] Le juge Lamer a continué en déclarant que l'impossibilité d'agir doit être examinée dans le contexte de la nécessité de sauvegarder les droits d'une partie lorsque les fins de la justice exigent que tels droits doivent être protégés.

«°En l'espèce il me faut conclure que, eu égard aux critères énoncés dans la décision récente de cette Cour dans Cité de Pont Viau, il a été démontré à la Cour d'appel qu'au moins les appelants, sinon leurs procureurs, étaient dans l'impossibilité de fait relative de déposer leurs procédures au greffe de la Cour supérieure de Rimouski en temps utile et que, partant, la Cour d'appel était dès lors en droit d'exercer sa discrétion d'accorder ou de refuser la permission.

En procédant à l'exercice de sa discrétion, elle doit de façon générale, comme le veut l'art. 523, chercher «à sauvegarder les droits des parties».

Comme nous avons un système où les parties sont adversaires et dont les droits respectifs sont plus souvent qu'autrement en situation de conflit, il va de soi que la Cour devra donner priorité aux droits des uns par rapport et souvent au détriment de ceux des autres. À cette fin la Cour doit s'inspirer des premiers mots de l'art. 523 et choisir, lorsqu'un choix s'impose, la sauvegarde des droits des parties selon que le requièrent «les fins de la justice».°»

[Nos soulignements]

- [115] La question que le Tribunal doit déterminer est de savoir si la notion d'impossibilité d'agir s'applique à l'article 35 du *Règlement*, qui est reproduit ci-après :

«°35. 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.^o»

[116] D'abord et avant tout, il est évident que le législateur n'a pas utilisé les mots «*impossibilité d'agir*» dans l'article 35 du *Règlement* et il n'existe pas de dispositions semblables telles que l'article 523 C.p.C. dans le *Règlement*.

[117] Le législateur a adopté les mots «*impossibilité d'agir*» dans l'article 523 C.p.C. qui se liraient comme suit :

«523. La Cour d'appel peut, nonobstant l'expiration du délai prévu à l'article 494, mais pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis le jugement, accorder une permission spéciale d'appeler à la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt. Toutefois, un jugement rendu dans les circonstances prévues à l'article 198.1 ne peut faire l'objet d'une telle permission.»

[Nos soulignements]

[118] Compte tenu du fait que le principe qui se dégage de jurisprudence est à l'effet que le non-respect des délais n'entraîne pas automatiquement la déchéance, à moins que le texte ne le prévoie expressément, en l'absence d'un libellé législatif précis incorporant une telle exigence dans l'article 35 ou ailleurs dans le *Règlement*, le Tribunal en toute déférence pour l'opinion exprimée par d'autres arbitres ne peut pas être d'accord et ne peut pas conclure que le fait du report du délai de la demande d'arbitrage est subordonné au Bénéficiaire de prouver qu'il était impossible d'agir dans les 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de la décision de rejeter la plainte liée au Point 22.

iv. **LA DEMANDE D'ARBITRAGE DÉPOSE AUPRÈS DE L'ARBITRE**

[119] L'article 107 du *Règlement* exige que le Bénéficiaire doive soumettre le différend à un organisme d'arbitrage. Au lieu de cela, le Bénéficiaire a soumis le différend à l'arbitre qui a été déjà nommé par SORECONI⁵⁹ d'entendre le litige découlant de la décision du 6 octobre 2011.

[120] Est-ce qu'une telle condition est fatale au droit du Bénéficiaire d'être entendu dans le cadre du différend découlant de la Deuxième Décision, rejetant la plainte liée au Point 22?

[121] Pour trancher cette question, le Tribunal examinera d'abord les dispositions énoncées à la section III du *Règlement*, intitulée Arbitrage.

⁵⁹ Pièce A-13.

- [122] Un organisme d'arbitrage est celui qu'il satisfaisait aux conditions requises par le *Règlement et la Loi sur le bâtiment*.⁶⁰
- [123] L'article 35 du *Règlement* prescrit le délai dans lequel une partie insatisfaite soumet le différend à l'arbitrage, mais pas la forme sous laquelle le différend doit être soumis. Comme une question de fait, le *Règlement* ne contient aucune disposition spécifique précisant la manière dont la demande d'arbitrage est déposée, d'autres qu'il doit être soumis à un organisme d'arbitrage.⁶¹
- [124] Une demande d'arbitrage peut être acheminée par la poste ou par courrier électronique et contient un langage clair et approprié pour permettre, l'organisme d'arbitrage de bien comprendre, qu'une partie ne soit pas satisfaite avec une décision et demande de porter le différend devant un organisme arbitral.
- [125] Les articles 106 et 107 du *Règlement* prévoient les dispositions d'une demande d'arbitrage. Une fois qu'une demande d'arbitrage est reçue par l'organisme d'arbitrage un tel organisme sera alors tenu de nommer un arbitre pour entendre le litige.⁶² En outre, l'organisme d'arbitrage est tenu d'aviser l'autre partie et l'administrateur.⁶³
- [126] Une fois que l'organisme d'arbitrage a satisfait aux obligations prévues aux articles 107 et 108, l'administrateur est tenu d'envoyer à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet d'arbitrage.⁶⁴
- [127] L'article 107 est de nature procédurale, dans la mesure où une partie insatisfaite est tenue de soumettre le différend par une demande d'arbitrage. Cependant, le *Règlement* ne prescrit aucune démarche particulière à suivre dans la manière et sous la forme dans lesquelles la demande d'arbitrage est déposée à l'organisme d'arbitrage.
- [128] La demande d'arbitrage n'est pas requise d'être accompagné par une déclaration sous serment. Il n'y a pas de dispositions semblables comme celles qui se trouvent dans le *Code de procédure civile* quant aux modalités qu'une telle demande doit être rédigée. Une partie n'est pas tenue d'assigner la demande par huissier ou même d'envoyer par courrier recommandé. L'article 107 exige simplement une partie d'envoyer la demande d'arbitrage à l'organisme d'arbitrage.
- [129] Les articles 108 et 109 imposent diverses obligations sur l'organisme d'arbitrage et l'administrateur et sont d'ordre administratif.

⁶⁰ L'article 128 du *Règlement*.

⁶¹ L'article 107 du *Règlement*.

⁶² Ibid.

⁶³ L'article 108 du *Règlement*.

⁶⁴ L'article 109 du *Règlement*.

- [130] Étant donné que les dispositions en cause, ne sont pas d'ordre substantiel et le non-respect du Bénéficiaire auprès de qui la demande d'arbitrage a été adressée, ne peut pas entraîner une perte automatique d'un droit de porter le différend relatif à la teneur de la décision au Point 22 en arbitrage.
- [131] Monsieur le Juge Pigeon de la Cour suprême du Canada, ce qu'il était alors, s'est exprimé comme suit dans le cas de :

«°A mon avis, il importe d'intervenir pour faire respecter la volonté du législateur québécois d'abroger le vieil adage que «la forme emporte le fond». Pour ne citer que des arrêts récents, c'est le rejet du formalisme injuste qui a motivé l'intervention de cette Cour sur des questions de procédure dans *Frank c. Alpert*^[1], *Basarsky c. Quinlan*^[2], *Ladouceur c. Howarth*^[3], *Witco Chemical Co. c. Oakville*^[4]. Quand la décision sur une question de forme a pour conséquence qu'un justiciable perd son droit, elle cesse d'être une question de forme et devient une question de droit. Ce n'est une question de forme qu'en autant qu'un remède est possible, non quand cela emporte le droit. C'est pourquoi ici, on ne peut considérer le point comme une simple question de procédure.°»

[Nos soulignements]

v. **CONCLUSION**

- [132] Il ne faut jamais oublier en effet que «°la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit et non à l'occulter°». ⁶⁵
- [133] Les faits de chaque cause sont différents. Il appartient donc à l'arbitre d'apprécier toutes les circonstances de l'affaire.
- [134] Le Tribunal rappelle que la jurisprudence a majoritairement considéré que le délai indiqué à l'article 35 du *Règlement* n'était pas un délai de rigueur ou de déchéance.
- [135] Le prolongement du délai de la soumission du différend à l'arbitrage du 5 mars 2012 au 25 mars 2012 pour régulariser la demande d'arbitrage n'entraîne aucun préjudice pour l'Administrateur et le procureur de l'Administrateur n'a pas plaidé que sa cliente subirait un préjudice quelconque d'un prolongement du délai.
- [136] Dans la mesure où l'Entrepreneur est concerné, il n'a produit aucune preuve qu'il a subi un préjudice en s'assurant simplement à étayer l'objection préliminaire de l'Administrateur.

⁶⁵ *Takhmizdjian c. Soreconi*, 2003 CanLII 18819 (QC CS).

- [137] Enfin, la Cour suprême dans l'arrêt de St-Hilaire dira que les « *fins de la justice* » commandent de sauvegarder les droits des appelants dans un cas où la production de l'inscription a été faite au dossier plutôt qu'au greffe. Ici, la demande d'arbitrage a été faite à l'arbitre au lieu d'avoir été faite à un organisme d'arbitrage soit SORECONI.
- [138] Le Bénéficiaire et l'Administrateur ne font l'objet d'aucun préjudice au regard du fait que la demande d'arbitrage était adressée directement à l'arbitre (M^e Riverin à l'époque). Les Décisions, portent le même numéro de dossier, à savoir « °dossier n°174020-1° ». ⁶⁶
- [139] La dernière question que le Tribunal doit traiter est de savoir si, dans les circonstances de la présente affaire, justifie le report de délai de la demande d'arbitrage.
- [140] Le Tribunal tient compte de la manière que la représentante du Bénéficiaire, Madame Gagné a témoigné de façon franche et directe. Elle a admis que dans un premier temps, après avoir reçu la Deuxième Décision, le Bénéficiaire a décidé de ne pas recourir à la procédure d'arbitrage et en conséquence de ne pas faire la demande d'arbitrage. Madame Gagné n'essayer pas de trouver des excuses pour justifier la décision faite à ce moment-là.
- [141] Ce n'est qu'une fois qu'elle a appris que l'Administrateur a rendu une décision contraire à l'égard de la même déficience en ce qui concerne la phase 1, que la demande d'arbitrage a été présentée, bien que cette demande soit venue tardivement ou 21 jours après l'expiration du délai.
- [142] Il est évident que Madame Gagné a pu changer d'avis dans le délai de 30 jours suivant la Deuxième Décision, si elle en avait eu connaissance de la décision rendue par l'Administrateur le 3 février 2012⁶⁷. Elle a appris le 12 mars 2012 de la décision rendue le 3 février 2012, ou 7 jours après l'expiration du délai (5 mars 2012) prévue à soumettre la demande d'arbitrage.
- [143] L'inspection des unités dans les 3 phases s'est déroulée dans la même journée, à savoir le 11 janvier 2012⁶⁸. Les conditions climatiques étaient presque identiques.
- [144] Le Bénéficiaire fait valoir que les bâtiments ont été construits de la même manière, qu'il s'ensuit que la déficience dans un bâtiment existait aussi dans un autre bâtiment.
- [145] Le Tribunal constate que les 3 décisions ont été rendues à trois dates différentes, à savoir, le 26 janvier 2012⁶⁹, le 3 février 2012⁷⁰ et le 16 février

⁶⁶ Pièces A-11 et B-6.

⁶⁷ Pièce B-7.

⁶⁸ Pièce B-6, B-7 et B-8.

⁶⁹ Pièce B-6.

⁷⁰ Pièce B-7.

2012⁷¹. L'assemblée générale annuelle tenue le 12 mars 2012 a été tenue dans un délai raisonnable suivant la réception des décisions susmentionnées.

- [146] Le Bénéficiaire a agi en toute bonne foi à tout moment et la demande d'arbitrage a été faite de bonne foi, et uniquement au moment que le Bénéficiaire a appris d'une décision contraire rendue par l'Administrateur à l'égard d'une plainte semblable.
- [147] Tandis que l'ignorance de la loi ne peut pas être invoquée comme excuse, pour justifier le non-respect de soumettre une demande d'arbitrage dans les délais prescrits, le même principe ne peut pas s'appliquer à la méconnaissance d'une décision d'un administrateur.
- [148] De plus, il convient de noter que l'Entrepreneur et l'Administrateur n'ont pas subi de préjudice du fait que la demande d'arbitrage a été effectuée en dehors des délais prescrits.
- [149] Suivant l'appréciation des faits et de la compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, le Tribunal soussigné considère que les circonstances du présent cas justifient amplement que le délai de 30 jours soit prorogé.
- [150] L'objection préliminaire de l'Administrateur et l'Entrepreneur est donc rejetée.
- [151] Le Bénéficiaire est libéré du défaut d'avoir omis de déposer la demande d'arbitrage dans les 30 jours suivant la réception de la Deuxième Décision.
- [152] Dans les circonstances en cause en l'espèce, le Tribunal accepte que la demande d'arbitrage concernant le Point 22 fasse partie des questions dont le Tribunal a été saisi, et il requiert qu'une décision soit rendue.

b) LES FAITS

i. POINTE 22

- [153] La déficience concernant le Point 22 découle de la demande formulée par le Bénéficiaire que les planchers en porte-à-faux soient très froids. La réclamation de malfaçon semble être liée à la mauvaise insolation dans la zone concernée touchant les différentes unités dans les 3 bâtiments faisant partie d'un projet d'immeuble d'habitation en copropriété construit par l'Entrepreneur.
- [154] La déficience concernant le Point 22 a été communiquée à l'Entrepreneur par le Bénéficiaire comme suit :

«La présente est pour vous aviser que la phase 2 du projet Bosquet des Ardennes, (numéros civiques 1129 à 1151 de la rue des Ardennes) soupçonne un problème de pont thermique au plancher

⁷¹ Pièce B-8.

des parties en porte-à-faux (cuisines des logements du haut en particulier). Pendant l'hiver, nous avons observé que le plancher à ces endroits est anormalement froid.»⁷²

[155] Dans la Deuxième Décision, l'Administrateur a décrit les faits relatifs au point 22 comme suit :

«FAITS, ANALYSE ET DÉCISION

Au moment de l'inspection la température extérieure était de moins quinze degrés Celsius (-15°C) et de plus ou moins vingt et un degré Celsius ($\pm 21^\circ\text{C}$) à l'intérieur des unités visitées.

22. PONT THERMIQUE AUX PLANCHERS EN PORTE-A-FAUX

Lors de l'inspection, nous avons pris des relevés de température à la jonction des planchers et des murs extérieurs en porte-à-faux des unités 1147 et 1135...

Pour ce qui est du point 22, les relevés de température de surface qui ont été effectués lors de l'inspection, n'ont pas permis d'identifier d'écarts de température liés à une déficience pouvant nécessiter des réparations.

En effet, la situation est apparue normale et acceptable compte tenu de l'écart de température qui prévalait entre l'extérieur, soit (-15°C) et l'intérieur du bâtiment, soit (21°C), au moment de l'inspection.»

[156] Les éléments de preuves produits devant le Tribunal par les parties en cause établissent les faits suivants :

[156.1] Les 3 bâtiments, faisant partie d'un projet d'immeuble d'habitation en copropriété construit par l'Entrepreneur, étaient tous construits de la même manière;⁷³

[156.2] La méthode de construction utilisée pour ce projet par l'Entrepreneur était la même;⁷⁴

[156.3] Le 11 janvier 2012, Monsieur Hamel, a inspecté l'unité n°1135 et l'unité n°1147 faisant partie du Bâtiment ainsi que des autres unités faisant partie des phases I⁷⁵ et III⁷⁶;

⁷² Pièce A-7.

⁷³ Témoignage du Monsieur Latulippe, représentant du l'Entrepreneur.

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Pièce B-7.

⁷⁶ Pièce B-8.

[156.4] Il semblerait que Monsieur Hamel avait d'abord inspecté les unités de la phase I et de la phase III; par la suite, vers midi, accompagné par Monsieur Lepage, il a inspecté les unités situées dans le Bâtiment;⁷⁷

[156.5] La preuve établit que la température extérieure entre 10 :00 heures et 14 :00 heure était .⁷⁸

HEURE	TEMP. °C	DIR DU VENT 10s DEG	VIT DU VENT KM/H	REFROID ÉOLIEN
08 :00	-25,7	2	6	-25
09 :00	-24,7	3	7	-25
10 :00	-17,4	2	9	-24
11 :00	-16,0	12	4	-19
12 :00	-15,4		0	
13 :00	-14,5	4	7	-19
14 :00	-13,4	5	13	-20

[156.6] Au moment où Monsieur Hamel a inspecté l'unité n°1135 et n°1147, la température extérieure était -15,4°C; la température extérieure en tenant compte du facteur de refroidissement éolien était -19°C⁷⁹.

[157] Monsieur Lepage a déclaré que la façade du Bâtiment est orientée au sud ⁸⁰ et, par conséquent est exposée au soleil pendant toute la matinée. Au moment où Monsieur Hamel a inspecté les unités dans le Bâtiment, lesdites unités ont été exposées au soleil du matin jusqu'à l'inspection.⁸¹

[158] Comme il ressort des plans de Pièce B-1 et Pièce E-5, la seule différence entre la phase II et les phases I et III est l'orientation des bâtiments. Les porte-à-faux de la phase II (le Bâtiment) sont situés au sud, alors que ceux des phases I et III sont situés respectivement au nord et à l'ouest.⁸²

[159] Monsieur Hamel s'est appuyé sur ses notes manuscrites⁸³ pour expliquer au Tribunal la manière dont il a inspecté les unités dans le Bâtiment et aussi expliquer de la façon dont il est parvenu à la conclusion que l'avait amené à rejeter la demande liée au Point 22.

[160] Avant tout, il est important de faire remarquer qu'en ce qui concerne la détermination des déficiences liée au Point 22, Monsieur Hamel a déclaré qu'il n'existe aucune norme à suivre et que l'Administrateur a utilisé une procédure

⁷⁷ Témoignage des Monsieur Hamel et Monsieur Lepage.

⁷⁸ Pièce B-9.

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ Pièce B-1.

⁸¹ Témoignage de Monsieur Hamel.

⁸² Ibid.

⁸³ Pièce B-14.

conçue en interne pour remédier aux déficiences telle que formulée au Point 22.

[161] Monsieur Hamel a renvoyé le Tribunal à un document intitulé «PROCÉDURE À SUIVRE POUR TEST DE FROID / 2008-01-28»⁸⁴ (ci-après «**Procédure**»). La Procédure définit donc 10 points différents que les inspecteurs tels que Monsieur Hamel doivent respecter notamment pour déterminer des demandes comme celle soulevée par le Bénéficiaire.

[162] Le Tribunal reproduit ci-dessous quelques extraits pertinents de la Procédure :⁸⁵

«1. Vérifier sur le site de Environnement Canada pour connaître la température extérieure ainsi que l'intensité et la direction des vents. Faire imprimer la page et la conserver au dossier.

4. Vérifier la température de surface des murs ou planchers intérieurs, dans une partie centrale, éloignée de la zone problématique. Ceci a pour but de nous donner une valeur moyenne de la température intérieure.

5. Vérifier la température moyenne du mur ou du plancher problématique, ailleurs que dans la zone froide qui nous a été identifiée par le client. Vérifier également la température moyenne des autres murs extérieurs ou des autres planchers. Il est important de bien noter toutes ces données. Ceci nous permet d'établir une température moyenne de référence pour les murs ou planchers extérieurs.

6. Ensuite, vérifier la température de surface dans la zone identifiée par le client. Commencer par une partie éloignée et se rapprocher graduellement de la zone problématique en observant le changement de température. Faire ce même exercice dans tous les sens afin de déterminer avec le plus de précision possible la zone froide. Bien noter toutes les données recueillies et ne jamais rendre de décision sur place.

7. Dans les cas où l'écart entre la température relevée dans la zone froide et la température moyenne relevée sur les autres murs extérieurs (ou planchers selon le cas), excède les valeurs indiquées sur notre échelle de référence (Delta T), il faudra demander une intervention de la part de l'entrepreneur si nous sommes en garantie 1 an ou 3 ans.

⁸⁴ Pièce A-14.

⁸⁵ Ibid.

10. Il faut donc regarder la chose dans son ensemble et déterminer s'il s'agit d'infiltration de froid ou d'insuffisances de chauffage ou d'un peu des deux.

Delta T # 1 : Différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur

Delta T # 2 : Différentiel entre la température moyenne de surface du mur ou du plancher et la température de surface dans la zone problématique du mur ou du plancher.

DELTA-T # 1 Intérieur/extérieur	DELTA-T # 2 Écart considéré comme normal
30°C	5°C
35°C	6°C
40°C	7°C
45°C	8°C
50°C	9°C
55°C	10°C

2008-01-28»

[Nos soulignements]

[163] Il semblerait que la Procédure a été établie en 2008 pour aider les inspecteurs-conciliateurs dans leur évaluation des demandes formulées par les Bénéficiaires en vertu du plan de garantie conforme aux normes et critères établis par le *Règlement* et la Régis de Bâtiment du Québec.

[164] La zone relative à la déficience faisant partie du Point 22 est mieux comprise en se référant à la photo ci-dessous, qui illustre la façade du Bâtiment et les fenêtres en baie vitrée affectées par la déficience :⁸⁶

⁸⁶ Pièce A-10, photographie 1, page 9.

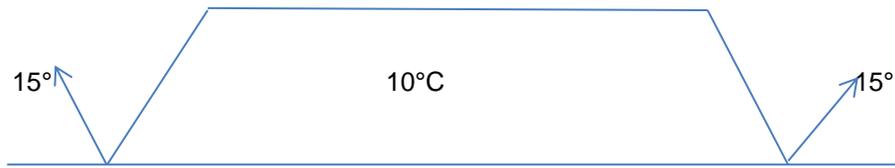


- [165] La plainte porte sur l'infiltration d'air froid à travers le plancher des baies vitrées.
- [166] La preuve établie que la zone située à l'intérieur de la baie vitrée dans l'unité n°1147 n'était pas chauffée, alors que l'unité n°1135 située dans la même zone était chauffée⁸⁷
- [167] Les notes manuscrites de Monsieur Hamel établissent ce qui suit :
- [167.1] Il a d'abord inspecté l'unité n°1147, suivie par l'unité n°1135;⁸⁸
- [167.2] Les relèves de température ont été prises à des endroits identifiés par le Bénéficiaire;
- [167.3] Il a enregistré les lectures de température à l'extérieur et à l'intérieur;
- [167.4] La température à l'intérieur de deux unités a été prise et enregistrée, ainsi que la température de la surface au point de jonction où les murs intérieurs rejoignent les baies vitrées et aussi la surface de la baie vitrée;
- [167.5] La température de -15°C a été enregistrée pour les deux unités;
- [167.6] La température de surfaces enregistrées dans les unités n°1147 et n°1135 différenciées, dans une large mesure, à la présence d'un espace chauffé dans l'unité n°1135 et l'espace non chauffés dans l'unité n°1147;
- [167.7] Les lectures pertinentes de la température enregistrée dans l'unité n°1147 sont les suivants :
1. À l'intérieur la température était de 23°C;
 2. La température de la surface du sol était de 23°C;

⁸⁷ Pièce B-15.

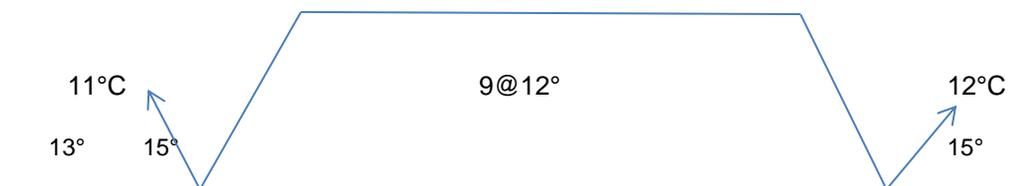
⁸⁸ Ibid.

3. Le schéma ci-dessous, figurant dans les notes manuscrites de Monsieur Hamel, établit les relevés de température :



- [167.8] Les lectures pertinentes de la température enregistrée dans l'unité n°1135 sont les suivants :

1. À l'intérieur la température était de 21°C;
2. La température de la surface du sol était de 21°C;
3. Le schéma ci-dessous, figurant dans les notes manuscrites de Monsieur Hamel, établit les relevés de température :



- [168] En ce qui concerne l'unité n°1147, Monsieur Hamel a calculé une différence de 8°C entre la température à l'intérieur (23°C) et à l'extérieur (-15°C); un écart qui répond aux normes calculées en application des procédures interne, Pièce A-14.
- [169] Monsieur Hamel a expliqué la manière dont le tableau précisant Delta T #1 et Delta T #2 que l'on retrouve dans la Procédure doit être utilisé.
- [170] Delta T #1 signifie l'écart de température entre l'intérieur et l'extérieur, lequel avait été déterminé par Monsieur Hamel en agrégeant la température à l'intérieur (23°C) et à l'extérieur (-15°C) qui s'est établie à 38°C.
- [171] Selon le tableau faisant partie de la Procédure⁸⁹, Monsieur Hamel a utilisé le chiffre de 40°C afin d'établir les données de Delta T #1. À 40°C l'écart de 7°C est reconnu comme un équivalent dans des limites acceptables, telle que définie par les données de Delta T #2.
- [172] Delta T #2 signifie l'écart entre la température moyenne de surface du mur ou du plancher et la température de surface dans la zone problématique du mur ou du plancher.

⁸⁹ Pièce A-14.

- [173] Monsieur Hamel a établi que la température de la surface du plancher était de 22°C, alors que la température de la surface du plancher posant un problème était de 10°C, ce qui a donné lieu à un écart de 12°C; à savoir que, selon lui, il s'agissait d'un écart tout à fait acceptable
- [174] Toutefois, il semblerait que Monsieur Hamel n'aurait pas pris en compte l'intensité et la direction des vents comme l'exige l'alinéa 1 de la Procédure⁹⁰. Au moment de l'inspection de l'unité n°1147 et l'unité n 1135, le facteur éolien portait la température extérieure ressentie à -19°C.⁹¹
- [175] Le fait de ne pas avoir noté et pris en compte le facteur de refroidissement éolien affecte directement la qualité des calculs et des décisions fondées sur les résultats dans le cadre de la Procédure⁹².
- [176] Le Tribunal n'entend pas se prononcer sur la validité de la Procédure, et si les procédures et les calculs qui y sont inscrits devaient être considérés comme des normes et des procédures à suivre afin d'établir la nature de la déficience énoncée au Point 22.
- [177] Qu'il suffise d'indiquer que la Procédure prévoyait que certaines mesures soient prises, toutefois, dans ce cas, il semble qu'elles n'ont pas été suivies.
- [178] Étant donné qu'au moment de l'inspection la valeur numérique attribuée à la température extérieure était erronée, le Tribunal ne peut donc pas compter sur les résultats des calculs effectués par Monsieur Hamel pour présenter sa conclusion qu'il n'y avait pas de malfaçon liée à la porte à faux.
- [179] Dans ce contexte, les calculs effectués par Monsieur Hamel n'ont aucune valeur probante et, par conséquent, le Tribunal ne peut conclure que la Deuxième Décision était bien fondée.

ii. POINTS 23.6, 23.7, 23.9 ET 23.10

a. LES DÉFICIENCES

- [180] Les déficiences formulées par les Points 23.6 et 23.7 de la Première Décision se rapportent notamment sur la qualité des travaux entourant la pose des briques sur 3 murs du Bâtiment.
- [181] Les déficiences formulées par le Point 23.9 se rapportent à la largeur du mortier placée à l'extérieur de la fondation sur le mur est du Bâtiment tandis que le Point 23.10 de la Décision porte sur la rouille de linteaux.

⁹⁰ Ibid.

⁹¹ Pièce B-9.

⁹² Pièce A-14.

b. POINTS 23.6 ET 23.7

[182] En lien avec les Points 23.6 et 23.7, le Bénéficiaire prétend que la malfaçon se manifeste par les déficiences mises en évidence dans l'alignement vertical des briques, les alignements horizontaux et la largeur des joints entre les briques remplies de mortier.

[183] Monsieur Bisson, l'expert du Bénéficiaire décrit les malfaçons concernant la maçonnerie de briques comme suit :

«10. Malfaçons dans le revêtement de brique

Nous observons de nombreuses malfaçons dans la réalisation des revêtements de maçonnerie de brique : ondulation dans la face extérieure du mur de façade Est, joints de mortier de largeurs variables, et souvent trop larges, manque de linéarité et de parallélisme dans les rangs de brique, absence de mortier à divers endroits, installation bâclée de sortie d'évent, reprises de mortier bâclées et inesthétiques, fissures, absence de chantepleures à la tête de certaines fenêtres, etc. (voir photos 13 à 25 inclusivement jointes en annexe 2, l'article 9.20.4, joints de mortier du code de construction, joint en annexe 1 ainsi que le feuillet Maçonnerie-info N° 24 publiée par l'Institut de la maçonnerie du Québec).»⁹³

[Nos soulignements]

[184] Monsieur Brisebois l'expert de l'Administrateur décrit les malfaçons concernant la maçonnerie de briques comme suit :

«5- On attirait mon attention sur l'enlignement vertical des joints de maçonnerie. De façon générale, l'ensemble rencontre la tolérance de mise en œuvre tel que décrit dans la norme A-371 Maçonnerie des bâtiments à l'article 6.2.2.2.1 qui nous indique une tolérance de ± 20 mm (Photos 13 et 14).

6- Sur le mur de droite, nous pouvons observer de très légers désalignements dans la plénitude du mur. Toutefois, ils semblent rencontrer la tolérance de mise en œuvre reconnue à la norme A-371 Maçonnerie des bâtiments à l'article 6.2.2.2.1 qui nous indique une tolérance de ± 20 mm (Photos 15 et 16).

9- J'ai observé à certains endroits des joints de mortier de 23 mm. Cela représente moins de 2% des surfaces (Photo 20).»⁹⁴

[Nos soulignements]

et

⁹³ Pièce B-1, page 7.

⁹⁴ Pièce A-10, pages 3-4.

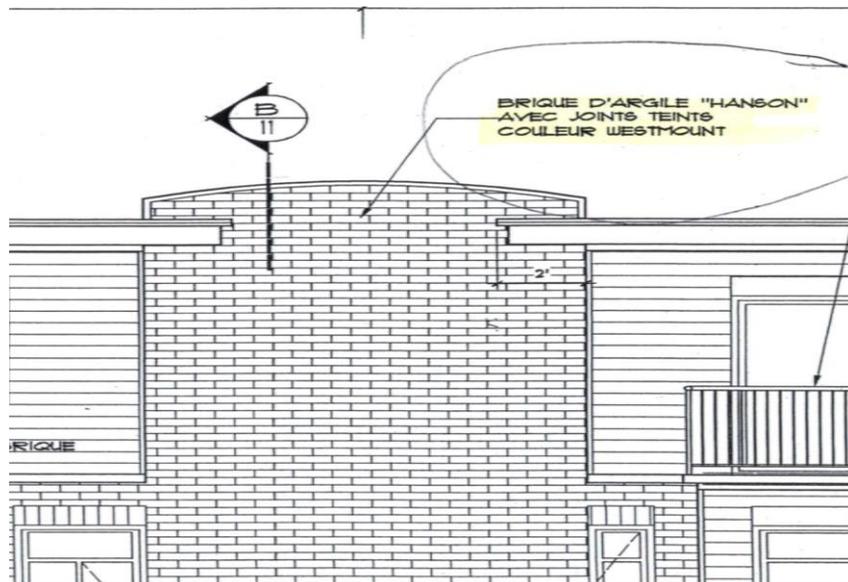
«Joint de mortier

En général, les joints de mortier respectent la règle décrite à l'article 9.20.4.1 qui spécifie que le joint doit avoir 10 mm avec une tolérance de ± 5 mm. Le peu de joints qui débordent cette tolérance n'affecte en rien l'intégrité structurale des parements (Document en annexe).

Alignement et plénitude

Les alignements des joints de mortier et la plénitude des murs sont, d'après ce que j'ai observé, à l'intérieur des tolérances de mise en œuvre. Aucune de ces situations n'affecte l'intégrité structurale des parements.»⁹⁵

- [185] Afin de mieux comprendre, la nature de la demande, le Tribunal est tenu de se référer à un extrait des plans déposés par l'Entrepreneur comme Pièce E-5, est reproduite ci-après :



- [186] Le plan susmentionné décrit la manière dont les briques sont engerbées horizontalement, ligne par ligne, les uns sur les autres. Le mortier est posé horizontalement et verticalement entre les joints des briques. Les briques sont placées de telle manière, que lorsque la pose des briques est achevée, le mur présente une apparence uniforme.

- [187] Le résultat final est un mur de briques aligné de façon uniforme tant horizontalement que verticalement.

⁹⁵ Pièce A-10, page 6.

b.1 LA CONSTRUCTION D'UN MUR DE BRIQUE

- [188] Le Tribunal se réfère au témoignage de Monsieur Brisebois, qui a expliqué comment construire un mur de briques.
- [189] À titre d'exemple, au cours de l'examen du témoignage de Monsieur Brisebois de la façon dont un mur de briques est construit⁹⁶, le Tribunal se référera à la photo ci-dessous :



- [190] La photo au-dessus prise par Monsieur Brisebois illustre le côté sud (façade) et le côté est du Bâtiment.
- [191] Comme il ressort de la photo⁹⁷ au-dessus, on peut remarquer la présence de fenêtres, portes et conduits en saillie sur les murs.
- [192] Le maçon en construisant un mur de briques latérales est tenu de prendre en considération la longueur du mur et calculer le nombre de briques à utiliser pour ladite pose.
- [193] Le maçon pose d'abord plusieurs rangées de briques qui sont soigneusement alignées sans mortier. Cette façon de faire est conçue pour assurer que les briques sont régulièrement espacées et alignées, rangée par rangée.

⁹⁶ Pièce A-10, photographie 2, page 9.

⁹⁷ Ibid.

- [194] L'alignement vertical est effectué à l'aide d'une ligne de plomb installé au sommet du bâtiment jusqu'à la première rangée de briques reposant sur le dessus de la fondation du Bâtiment. En tant que telles, les briques seront régulièrement espacées et alignées, afin d'assurer l'uniformité et l'espacement des briques avant d'appliquer le mortier.
- [195] Horizontalement, un mur aurait le même nombre de briques placées d'un côté à l'autre du mur (en tenant compte de la présence des portes, fenêtres, etc.). Ceci signifie que le nombre de briques par rangée devrait être de même d'un bout à l'autre, considérant que les briques seront coupées afin de ménager suffisamment d'espace pour les fenêtres, les portes ou les conduits.
- [196] Le plan visé au paragraphe 185 au-dessus, représente la manière dont les briques sont gerbées horizontalement rangée par rangée, les uns sur les autres pour faire un mur d'apparence uniforme.
- [197] Le mortier est placé verticalement et horizontalement entre les joints des briques. Il y a des normes qui s'appliquent aux joints remplis de mortier et qui sont évoquées ci-dessous.
- [198] Les normes et la tolérance applicables relatives aux joints entre les briques sont énoncées à l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* et celles-ci seront approfondies ci-après.

b.2 LES MALFAÇONS

i. LE MUR EST

- [199] Monsieur Lepage et Madame Gagné ont identifié 8 rangées de briques et ont mesuré entre les joints les briques horizontalement et verticalement comme le montre la photo⁹⁸ ci-dessous :



- [200] Des photos ont été prises de chaque joint; chaque photo est numérotée; chaque joint supérieur à 15 mm a été identifié et enregistré; les photos

⁹⁸ Pièce B-5, page 1.

individuelles comprennent la mesure réelle en mm; les données ont par la suite été compilées et les résultats sont reproduits ci-dessous⁹⁹ :

FAÇADE EST		
Numéro de joint	Joints de plus de 15mm	Pourcentage de joints dépassant 15 mm
421	164	38,95%

ii. FAÇADE SUD - BALCON 1145 À 1151

[201] Monsieur Lepage et Madame Gagné ont identifié 23 rangées de briques et ont mesuré les joints entre les briques horizontalement et verticalement, comme le montrent les 2 photos¹⁰⁰ ci-dessous :



[202] Des photos ont été prises de chaque joint; chaque photo est numérotée; chaque joint supérieur à 15 mm a été identifié et enregistré; les photos individuelles comprennent la mesure réelle en mm; les données ont par la suite été compilées et les résultats sont reproduits ci-dessous :¹⁰¹

⁹⁹ Pièce B-13.

¹⁰⁰ Pièce B-3, page 1.

¹⁰¹ Pièce B-11.

FAÇADE SUD-BALCONS 1145 À 1151		
Numéro de joint	Joint de plus de 15mm	Pourcentage de joints dépassant 15 mm
100	38	37%

iii. FAÇADE SUD – ENTRE LES DEUX BALCONS

[203] Monsieur Lepage et Madame Gagné ont identifié 7 rangées de briques et ont mesuré les espaces entre les briques horizontalement et verticalement, comme le montrent les photos¹⁰² ci-dessous :



[204] Des photos ont été prises de chaque joint; chaque photo est numérotée; chaque joint supérieur à 15 mm a été identifié et enregistré; les photos individuelles comprennent la mesure réelle en mm; les données ont par la suite été compilées et les résultats sont reproduits ci-dessous :¹⁰³

FAÇADE SUD – ENTRE LES DEUX BALCONS		
Numéro de joint	Joint de plus de 15mm	Pourcentage de joints dépassant 15 mm
112	30	26,79%

[205] Les photos présentées comme éléments de preuve par le Bénéficiaire établissent les diverses malfaçons, comme examinées ci-après.

¹⁰² Pièce B-4, page 1.

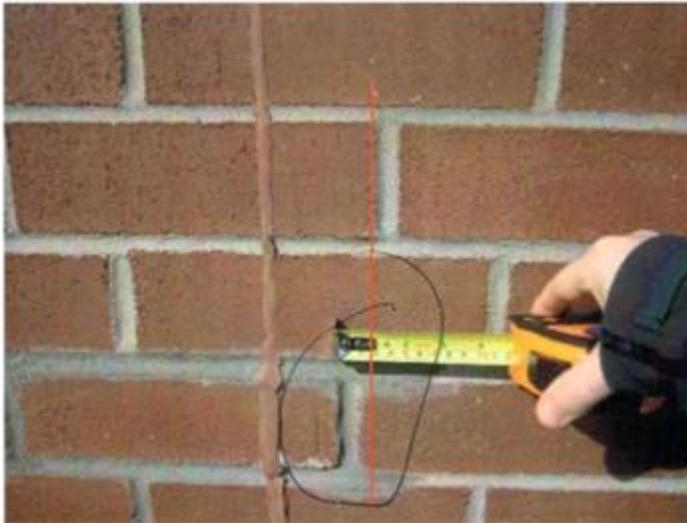
¹⁰³ Pièce B-12.

- [206] La photo 21¹⁰⁴ ci-dessous, représente un désalignement de 30 mm entre le joint des briques et se rapporte au Point 23.7 de la Première Décision.



photo 21 - Désalignement de 30mm

- [207] La photo 21 met en évidence l'alignement vertical inégal des briques.
- [208] La photo 25¹⁰⁵ ci-dessous, représente un désalignement de 25 mm entre le joint des briques et se rapporte au Point 23.7 de la Première Décision.



- [209] La photo 22¹⁰⁶ ci-dessous met en évidence l'alignement vertical inégal des briques et la différence de largeur entre les joints des briques.

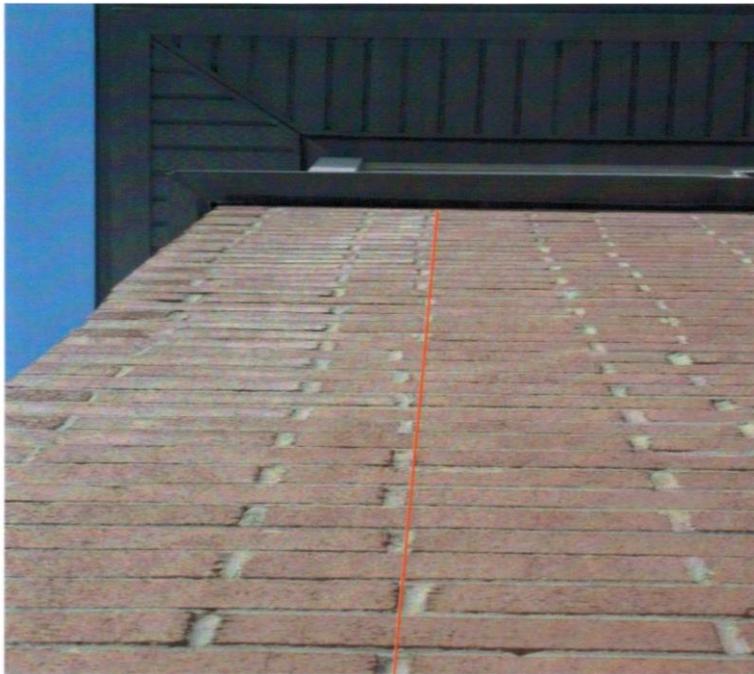
¹⁰⁴ Pièce B-2, page 15.

¹⁰⁵ Ibid, page 16.

¹⁰⁶ Ibid, page 15.



[210] La photo 26¹⁰⁷ ci-dessous met en évidence l'alignement vertical inégal des briques et la différence de largeur entre les joints des briques.



[211] La ligne rouge dans la photo a été générée par l'ordinateur. L'examen de la photo 26 au-dessus démontre l'alignement inégal des briques à gauche de la ligne rouge et deux colonnes de joints à la droite de la ligne rouge.

¹⁰⁷ Ibid, page 17.

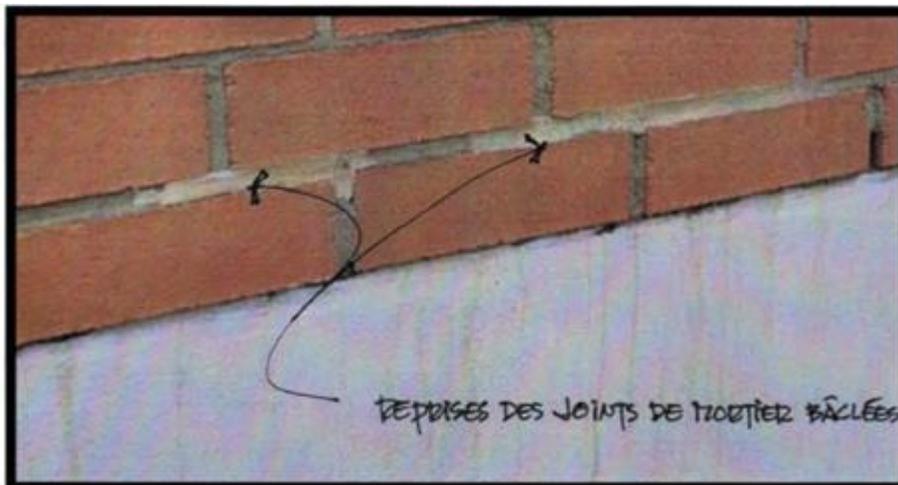
[212] La photo 28¹⁰⁸ ci-dessous est un autre indice de l'alignement inégal des joints des briques :



b.3 POINT 23.9

[213] La déficience relative au Point 23.9 a été signalée par Monsieur Bisson dans son rapport comme étant les «*reprises de mortier bâclées et inesthétiques*»¹⁰⁹.

[214] Les photos ci-dessous représentent la déficience en cause¹¹⁰ :



¹⁰⁸ Ibid, page 18.

¹⁰⁹ Pièce B-1, paragraphe 10, page 7.

¹¹⁰ Pièce B-2, photographie 19 et photographie 13, page 26.



b.4 POINT 23.10

[215] En ce qui concerne le Point 23.10, dans son rapport du 3 décembre 2010, Monsieur Bisson a remarqué ce qui suit :

«Nous remarquons également que la prolongation du linteau libre à la tête des fondations de chaque cote des ouvertures de certaines fenêtres est exposée aux intempéries. Ces linteaux d'acier n'étant pas galvanisés, leur débute a quelques endroits et entrainera tant des coulisses de rouille en surface du crépi applique sur le béton, que son décollement et éventuellement des fissurations du béton de la fondation (Voir photos 1, 2 et 3 jointes en annexe 2).»¹¹¹

[216] Monsieur Bisson avait joint en annexe à son rapport les photos 1, 2 et 3 comme preuve de la déficience affectant l'ensemble des 3 phases du projet.

[217] Le 18 mars 2012, le Bénéficiaire a pris d'autres photos (# 33, # 34, # 35 et # 36, pages 23-25) établissant la déficience en ce qui concerne le Bâtiment. Ces photos font partie de la Pièce B-2.

[218] L'Entrepreneur n'a apporté aucun élément de preuve contredisant la preuve apportée par le Bénéficiaire à ce sujet.

[219] Dans son rapport, Monsieur Brisebois a confirmé l'existence de la malfaçon¹¹². L'Administrateur était d'avis qu'au moment où la Première Décision a été rendue il n'y avait aucune preuve indiquant la déficience, car «*les linteaux étaient recouverts d'un apprêt antirouille.*»

¹¹¹ Pièce B-1, page 4.

¹¹² Pièce A-10, page 4.

C. ANALYSE DE LA PREUVE D'EXPERT

[220] Pour comprendre la nature des malfaçons liées à la pose de briques, le Tribunal se réfère à la terminologie qui y est utilisée et qui est définie comme suit :

[220.1] «**Assise**» - rang horizontal continu d'éléments de maçonnerie¹¹³.

[220.2] «**Joint**» - espace étroit entre des éléments de maçonnerie contigus.¹¹⁴

[220.3] «**Maçonnerie**» - ouvrage constituée d'éléments de maçonnerie liaisonnées au moyen de mortier...¹¹⁵

[220.4] «**Tolérance**» - écart admissible par rapport à une dimension ou une grandeur donnée, échelle de variations admissibles en vue du maintien d'une dimension prescrite, ou écart admissible par rapport à une position ou un alignement

Alignement horizontal – position relative d'un plan horizontal donné.

Alignement vertical – position relative d'un plan vertical donné ou d'une ligne verticale donnée ou à partir d'une ligne ou d'un plan repère par rapport à une ligne ou plan vertical.¹¹⁶

[221] Le Tribunal analysera la preuve des experts à la lumière des éléments de preuve présentés devant lui.

[222] Les compétences de chaque expert ont été reconnues et le Tribunal analysera la preuve présentée devant lui.

[223] La preuve se rapportant à la largeur des joints et l'alignement des joints ainsi que, si la main-d'œuvre concernant la pose de briques était conforme aux normes prescrites, seront considérés ensemble.

[224] En premier lieu, le Tribunal examinera la preuve relative à la largeur des joints et, par la suite, les éléments de preuve concernant l'alignement des joints et les normes applicables.

[225] La preuve présentée par le Bénéficiaire relatif à la largeur des joints peut être résumée comme suit :

¹¹³ CSA A371-04 «*Maçonnerie des bâtiments*», publiée par l'Association de normalisation Canadienne, Octobre 2004, page 3.

¹¹⁴ Ibid, page 5.

¹¹⁵ Ibid, page 6.

¹¹⁶ Ibid, page 8.

FAÇADE EST ¹¹⁷		
Numéro de joint	Joints de plus de 15mm	Pourcentage de joints dépassant 15 mm
421	164	38,95%
FAÇADE SUD-BALCONS 1145 À 1151 ¹¹⁸		
100	38	37%
FAÇADE SUD – ENTRE LES DEUX BALCONS ¹¹⁹		
112	30	26,79%

- [226] L'échantillon global des joints (633) excédant 15 mm de largeur (232) permet au Tribunal de conclure que les joints excédant 15 mm de largeur représentent 36% des joints de la surface des murs du Bâtiment qui sont donc affectés.
- [227] L'échantillon des joints provient principalement à partir d'une moyenne de 10 rangées de briques des murs du Bâtiment qui sont donc affectés (côte est, côte ouest et côte sud)¹²⁰.
- [228] Cela ne se compare en rien avec la conclusion de Monsieur Brisebois, que les joints dépassant 23 mm¹²¹ représentent moins de 2% des joints de la surface des murs du Bâtiment¹²².
- [229] Cependant, Monsieur Brisebois n'a pas précisé dans son rapport la source de briques représentées dans le bassin final de l'échantillon, qui lui ont permis de conclure que les joints dépassant 23 mm représentent moins de 2% des joints de la surface des murs du Bâtiment.
- [230] Devant le Tribunal, Monsieur Brisebois a déclaré que dans son analyse de la question des joints affectés, il a inclut les joints compris entre 15 mm et 23 mm afin de déterminer que les joints dépassant 23 mm représentent moins de 2% des joints de la surface des murs du Bâtiment.

¹¹⁷ Pièce B-13.

¹¹⁸ Pièce B-11.

¹¹⁹ Pièce B-12.

¹²⁰ Pièce B-3, photo page 1, Pièce B-4, photo page 1 et Pièce B-5, photo page 1.

¹²¹ Pièce A-10, photo 20, page 18.

¹²² Pièce A-10, page 4.

- [231] Le Tribunal constate que Monsieur Brisebois n'a pas établi les éléments de preuve à l'appui de ses conclusions et ne s'est pas référé aux éléments de preuve qui lui ont permis de conclure que les joints d'une largeur dépassant l'écart de 15 mm à 23 mm représentent moins de 2% des joints de la surface des murs du Bâtiment. Bien qu'il ait mesuré la largeur de plusieurs joints, il n'a pas été en mesure d'indiquer au Tribunal le nombre de joints qui avaient été mesurés.
- [232] Les normes applicables se trouvent dans le *CNB-2005*. Le libellé de l'article 9.20.4.1 du paragraphe 1) et formulé comme suit :
- «1) Sous réserve du paragraphe 2), l'épaisseur des joints de mortier pour les briques en argile cuite et les éléments en béton doit être de 10mm.»
- [233] L'article 9.20.4.1 du paragraphe 1) prescrit la largeur des joints. Il ne fait pas de distinction entre les joints horizontaux et les joints verticaux.
- [234] Le libellé de l'article 9.20.4.1 du paragraphe 2) et formulé comme suit :
- «2) La tolérance admissible pour les joints verticaux et d'assise est de ± 5 mm.»
- [235] L'article 9.20.4.1 paragraphe 2) fait référence aux joints verticaux et d'assise, qui est compris comme étant les joints verticaux et horizontaux.
- [236] En conséquence, l'article 9.20.4.1 le paragraphe 1) lu conjointement avec le paragraphe 2) exige que l'épaisseur des joints de mortier pour les briques en argile cuite et les éléments en béton doive être de 10 mm horizontalement et verticalement. Une tolérance de ± 5 mm est jugée acceptable.
- [237] Le *CNB-2005* contient de nombreux renvois à des normes publiées par des organismes d'élaboration de normes accrédités au Canada, tels que l'Association canadienne de normalisation (ci-après «**CSA**»).
- [238] Monsieur Brisebois a renvoyé le Tribunal aux articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 (octobre 2004) qui énonce ce qui suit :

«6.2.2.2.1 Alignement vertical

L'alignement vertical d'un ouvrage de maçonnerie en éléments ne doit pas dépasser ± 20 mm sur la hauteur du bâtiment pour :

- a) les surfaces des murs et des poteaux;
- b) les bords et les coins;
- c) les joints de rupture ;
- d) les joints verticaux dans les appareils de maçonnerie en damier; et

- e) les joints verticaux dans la maçonnerie à armature verticale dans un appareil en panneresse.

Notes :

- 1) L'alignement vertical établit une tolérance globale relative à l'élévation verticale à l'intérieur de laquelle une surface ou un coin en maçonnerie est mise en œuvre. Il définit, par exemple, l'écart admissible par rapport à l'aplomb, mais il peut aussi décrire l'enveloppe qui est parallèle à une surface ou un bord en pente ou en fruit.
- 2) Les tolérances relatives à l'alignement vertical des joints verticaux du placage en maçonnerie et de la maçonnerie sans armature dans un appareil en panneresse ne sont pas prescrites dans cette norme. Dans le cas d'un appareil en panneresse, l'alignement vertical des joints verticaux devient de plus en plus difficile à mesure que la hauteur de l'ouvrage de maçonnerie augmente. Dans la pratique, on accepte que les joints verticaux dans le placage en maçonnerie et dans la maçonnerie sans armature dans un appareil en panneresse ne soient pas réalisés au fil à plomb. L'alignement des joints verticaux entre les assises varie souvent pour tenir compte des écarts dans la longueur hors tout de l'ouvrage; ces écarts sont le résultat des tolérances d'alignement vertical, latéral et relatif normalisées admissibles pour les éléments de maçonnerie ou des tolérances relatives aux éléments autres qu'en maçonnerie intégrés à la maçonnerie ou joints lu à la maçonnerie.

6.2.2.2.3 Alignement horizontal

L'alignement horizontal d'un ouvrage de maçonnerie en éléments ne doit pas dépasser les valeurs suivantes :

- a) dans des joints de lit : ± 13 mm;»
- b) sous-face de la maçonnerie, à decouvert : ± 13 mm;
- c) dessus de la maçonnerie, à decouvert ± 13 mm ;
- d) dessus de la maçonnerie, dissimule : ± 25 mm ;et
- e) dessus de la maçonnerie servant de surface porteuse : ± 13 mm.

Notes :

- 1) L'expression «dessus de la maçonnerie comprend toutes les surfaces horizontales où la maçonnerie est discontinue, y compris le dessus d'un placage de maçonnerie, de murs de

remplissage, de linteaux, de seuils, de chaperons et de parapets.»

[239] Les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 constituent essentiellement la codification des «*Règles d'art*» et n'ont pas le même effet juridique que les normes prescrites par le *CNB-2005*, à moins qu'ils aient été spécifiquement incorporés dans le *CNB 2005*.

[240] Avant d'examiner la différence entre les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 et l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*, le Tribunal se réfère à l'article 6.2 de la norme CSA A371-04 qui explique la manière dont la notion de tolérance doit être mesurée et appliquée.

[241] L'article 6.2 de la norme CSA A371-04 stipule ce qui suit :

«6.2 Tolérances de mise en œuvre

Notes :

1) Cet article énonce les tolérances de mise en œuvre admissibles pour les surfaces et les lignes dans les ouvrages de maçonnerie en éléments.

...

5) L'annexe C aborde brièvement la question des tolérances de mise en œuvre. Les figures C.1 à C.7 illustrent les tolérances exigées à l'article 6.2.2.

6.2.2 Maçonnerie en éléments

6.2.2.1 Généralités

6.2.2.1.1

À moins d'indications contraires de la part du concepteur, les tolérances relatives à la maçonnerie mise en œuvre et aux dimensions réelles par rapport à un quadrillage de référence vertical et horizontal doivent être conformes aux articles 6.2.2.1.2 à 6.2.2.2.5.

Notes :

1) Voir à l'annexe C un commentaire sur les tolérances de mise en œuvre et des illustrations de ces tolérances.

2) Les tolérances ne devraient pas donner à la structure des dimensions non permises par la loi.

...

6.2.2.1.2

Les tolérances ne doivent pas être cumulatives, et les plus restrictives doivent primer.

6.2.2.2 Seuils de tolérance pour la maçonnerie en éléments

Notes :

- 1) Les écarts prescrits pour les joints de lit et verticaux devraient être mesurés sur l'axe du joint.
- 2) La tolérance relative à l'épaisseur des joints de mortier vise à compenser les tolérances dans les dimensions des éléments de maçonnerie et les tolérances de mise en œuvre.»

[242] Il convient d'apprécier le rôle que la CSA joue dans l'élaboration des normes et standards et la manière dont les recommandations de la CSA sont incorporées dans le *CNB-2005*.

[243] La norme CSA A371-04, intitulé «*Avis juridique concernant les normes*» stipule que :

«Les normes de l'Association canadienne de normalisation (CSA) sont élaborées selon un processus consensuel et approuvées par le Conseil canadien des normes. Ce processus rassemble des volontaires représentant différents intérêts et points de vue dans le but d'atteindre un consensus et d'élaborer une norme. Bien que la CSA assure l'administration de ce processus et détermine les règles qui favorisent l'équité dans la recherche du consensus, elle ne met pas à l'essai, ni n'évalue ou vérifie de façon indépendante le contenu de ces normes.»

et que :

«La CSA est un organisme privé sans but lucratif qui publie des normes volontaires et des documents connexes. La CSA n'entend pas imposer la conformité au contenu des normes et des autres documents qu'elle publie et ne possède pas l'autorité nécessaire pour ce faire.»

[Nos soulignements]

[244] Les normes publiées par le CSA n'ont pas un effet juridique comme les normes prescrites par le *CNB-2005*.

[245] Dans la préface de la norme CSA A371-04, CSA stipule ce qui suit :

«Cette norme énonce les exigences minimales visant les matériaux utilisés dans la maçonnerie et la mise en œuvre de la maçonnerie. Elle s'appuie sur le Code national du bâtiment-Canada, 2005. L'objectif de la CSA A371 est de faire en sorte que les ouvrages de maçonnerie soient sécuritaires et utiles et respectent l'intention et les

principes d'ingénierie de la CSA 5304.1, Calcul de la maçonnerie pour les bâtiments...»

et que :

«Cette norme est prescriptive et s'adresse principalement aux entrepreneurs en maçonnerie. Les utilisateurs de cette norme devraient savoir que la norme ne vise pas à trancher qui du concepteur ou de l'entrepreneur porte la responsabilité du produit fini. Cependant, le comité technique a tenté de séparer les exigences visant le calcul de celles visant la construction de manière que les exigences de construction occupent le corps de la norme et que les exigences visant le calcul soient présentées en annexe. Le comité technique voulait que seules les exigences qu'un entrepreneur peut raisonnablement comprendre et satisfaire soient énoncées dans cette norme. Pour éviter toute confusion quant aux exigences et aux recommandations, on a limité au minimum les renseignements à caractère informatif ou éducatif. Les recommandations nécessaires à la compréhension de cette norme ou qui complètent les informations présentées font l'objet de notes aux articles en cause ou sont données en annexe.»

[246] L'article 6.2 de la norme CSA A371-04 renvoie à l'annexe C. Le Tribunal se réfère à certaines de ses dispositions qui seront examinées ci-après :

**«Annexe C (informative)
Tolérances de mise en œuvre de la maçonnerie**

Notes :

- 1) Cette annexe ne constitue pas une partie obligatoire de la norme.
- 2) Voir la définition de «Tolérance- et des termes connexes au chapitre 3.

C.1 Commentaire

...

Les tolérances fixent l'écart admissible en termes de dimensions et de positions, et fournissent ainsi au concepteur et à l'entrepreneur les paramètres auxquels ils doivent se conformer dans l'exécution de leur travail. Ils permettent au concepteur de transmettre à l'entrepreneur les critères de rendement sur lesquels s'appuie la conception ou que l'exploitation du projet exige.

Les tolérances énoncées par cette norme ont trait à la mise en œuvre normale de la maçonnerie; c'est-à-dire que les tolérances données sont considérées comme normales ou courantes et

s'appliquent à divers types et utilisations courants d'ouvrages de maçonnerie; en outre, elles s'appuient sur des techniques et des pratiques courantes de mise en œuvre. Le concepteur peut inclure des tolérances spéciales en raison d'une mise en œuvre de la maçonnerie ou de méthodes particulières. L'utilisation d'une tolérance spéciale peut justifier l'imposition de tolérances plus ou moins strictes comparativement à celles que contient cette norme. Le concepteur devrait faire état de ces écarts dans les documents contractuels. Étant donné l'incidence des valeurs des tolérances sur les coûts de construction, le choix des tolérances devrait être fait en fonction des besoins et non des aspirations. Généralement, le degré d'exactitude est relié directement au coût. Le degré requis d'exactitude dépend de l'interdépendance d'une foule de facteurs :

- a) les exigences relatives à la résistance structurale et à la fonction;
- b) l'esthétique;
- c) la faisabilité économique (budget);
- d) les techniques de construction;
- e) les propriétés des matériaux;
- f) la compatibilité des matériaux;
- g) les conditions sur le chantier;
- h) les méthodes de mesure; et
- i) la relation de tous les éléments constitutifs.

Le concepteur de la maçonnerie devrait savoir que les tolérances normales touchant la maçonnerie en éléments contenues dans cette norme seront vraisemblablement différentes de celles des autres matériaux porteurs ou contigus, puisque les tolérances normales relatives aux autres matériaux de construction sont également soumises à l'influence des facteurs énumérés aux alinéas a) à i). Actuellement, les tolérances de mise en œuvre de la maçonnerie quant à la mise à niveau, l'aplomb et le plan sont en général plus restrictives que celles des autres matériaux de charpente comme le béton coulé sur place et l'acier. Si le concepteur ne s'efforce pas de limiter ou d'assouplir les tolérances courantes relatives aux matériaux afin d'en assurer la compatibilité, et de tenir compte des conséquences des tolérances incompatibles en choisissant des détails de conception moins rigides, il peut en résulter d'abord des désalignements et des interférences qui influenceront sur la qualité de construction et, peut-être en définitive, sur la résistance, la tenue en service, la durabilité et l'esthétique du bâtiment.»

[247] Les normes énoncées dans la norme CSA A371-04 ne font automatiquement partie du *CNB-2005*. Ces normes sont tenues d'être incorporées dans le *CNB-2005*. Toutefois, la simple incorporation par référence à la norme CSA A371-04

n'entraîne pas l'incorporation de la norme CSA A371-04 dans sa totalité dans le *CNB-2005*.

[248] Les articles 1.3 et 1.5 de la *CNB-2005* définissent les règles régissant l'incorporation par renvoi des documents publiés par l'Association canadienne de normalisation. Le Tribunal se réfère aux dispositions suivantes :

«1.3.1 Documents incorporés par renvoi

1.3.1.1. Date d'entrée en vigueur

- 1) Sauf indication contraire ailleurs dans le CNB, les documents incorporés par renvoi doivent inclure toutes les modifications et révisions et tous les suppléments en vigueur au 30 juin 2004.

1.3.1.2. Éditions pertinentes

- 1) Les éditions des documents qui sont incorporées par renvoi dans le CNB sont celles désignées au tableau 1.3.1.2. (voir l'annexe A).

Tableau 1.3.1.2.
Documents incorporés par renvoi dans le Code national du bâtiment
- Canada 2005
Faisant partie intégrante du paragraphe 1.3.1.2.1)

Organisme	Désignation	Titre	Renvoi
CSA	A371-04	Maçonnerie des bâtiments	5.6.1.3 2) Tableau 5.10.1.1 9.15.2.2 3) 9.20.3.2 7) 9.20.15.2 1)

1.5.1. Documents incorporés par renvoi

1.5.1.1. Domaine d'application

- 1) Les dispositions des documents incorporés par renvoi dans le CNB, ainsi que celles des documents incorporés par renvoi dans ces documents, ne s'appliquent que dans la mesure où elles ont trait :
 - a) aux *bâtiments*; et
 - b) aux objectifs et aux énoncés fonctionnels attribués aux solutions acceptables pertinentes de la division B

correspondant au contexte ou les renvois sont incorporés.

(Voir l'annexe A.)

1.5.1.2. Exigences Incompatibles

- 1) S'il y a des conflits entre les dispositions d'un document incorporé par renvoi et les exigences du CNB, ce sont ces derniers qui prévalent.»

[Nos soulignements]

[249] Enfin, les dispositions stipulées à l'article A-1.5.1.1 1) donne un aperçu de l'application des documents incorpore par renvoi.

«A-1.5. 1.1.1) **Domaine d'application des documents incorpores par renvoi.** Les documents incorporés par renvoi dans le CNB peuvent comprendre des dispositions visant une vaste gamme de sujets, y compris des sujets qui ne sont pas liées aux objectifs et aux énoncés fonctionnels mentionnés respectivement dans les parties 2 et 3 de la division A, comme des questions de nature esthétique telles que l'uniformité ou la solidité des couleurs. Le paragraphe 1.5.1.1.1) explique que, bien que le fait d'incorporer un document par renvoi dans le CNB fasse généralement en sorte que les dispositions de ce document deviennent partie prenante du CNB, il faut exclure les dispositions qui ne visent pas les bâtiments ou les objectifs et les énoncés fonctionnels attribués aux dispositions de la division 8 ou le document est incorporés par renvoi.»

[250] Le choix et la qualité des briques utilisées ne sont pas en cause.

[251] Monsieur Brisebois a témoigné conformément aux orientations définies dans l'annexe C de la norme A371-04 (citée au-dessus au paragraphe 246) qui semble avoir été publiée en octobre 2004. Dans son témoignage, il a décrit la manière dont les facteurs énoncés aux alinéas a) à i) ont influé sur les choix effectués par l'Entrepreneur qui a posé les briques.

[252] Monsieur Brisebois a abordé les questions relatives aux briques et le type de briques utilisées dans la présente espèce. Il a expliqué comment les questions budgétaires influent sur le choix de briques et de mortier utilisé, la technique de construction, et les calculs pertinents qui se rapportent au nombre de briques à utiliser sur n'importe quel mur.

[253] Monsieur Brisebois a expliqué la méthode utilisée par les maçons dans la pose de briques :

- [253.1] Ils calculent la quantité de briques requises pour être installées sur un mur;
- [253.2] Ils prennent en compte la qualité et la largeur des briques qui sont posées horizontalement, rangée par rangée;
- [253.3] La qualité et la largeur des briques sont déterminées par le facteur de coût associé avec le projet;
- [253.4] Ils se fient aux «*règles d'art*» et les normes énoncées par diverses sources documentaires et en cette instance la source sont le *CNB-2005*.
- [254] Cependant, les explications fournies par Monsieur Brisebois n'ont pas été étayées par des éléments de preuve présentée devant ce Tribunal, que ce soit par l'Entrepreneur ou par l'Administrateur.
- [255] La preuve présentée par l'Entrepreneur a été limitée au dépôt de «*Contrat de Construction*»¹²³, des extraits des «*plans de construction*»¹²⁴, les factures établissant l'achat des briques et de la couleur¹²⁵ et les rapports d'inspection de l'architecte¹²⁶.
- [256] Les documents précités ne permettent pas d'établir la manière dont le concepteur de la maçonnerie et l'Entrepreneur ont conçu la largeur des joints et comment la conception devrait être appliquée à la pose de briques et leur alignement vertical et horizontal.
- [257] En principe, le *CNB-2005* et le CSA reconnaissent qu'un entrepreneur n'accomplit pas sa tâche dans un environnement parfait et exempt de toute erreur. Il est entendu qu'un projet pourrait également être confronté à des difficultés et des défis qui pourraient affecter la qualité de la main d'œuvre.
- [258] Dans la présente affaire, ni l'Entrepreneur et ni l'Administrateur n'ont produit aucun élément de preuve établissant que l'Entrepreneur avait rencontré des difficultés et/ou des contraintes avec le projet de construction de manière générale et plus précisément avec la pose de briques.
- [259] Dans la présente affaire, la qualité et la couleur, de la brique n'a pas créé et n'a pas imposé à l'Entrepreneur des contraintes relatives à la pose de briques pour la construction de 3 bâtiments.
- [260] Néanmoins, Monsieur Brisebois a déclaré à plusieurs reprises qu'il était impossible pour l'Entrepreneur de respecter les normes prescrites par l'article 9.20.4.1 du *CNB 2005*. Cependant, il a omis d'expliquer l'impossibilité et, en

¹²³ Pièce E-1.

¹²⁴ Pièce E-5.

¹²⁵ Pièce E-6 et Pièce E-2.

¹²⁶ Pièce E-3 et Pièce E-4.

l'absence d'une telle preuve, le témoignage de Monsieur Brisebois n'a aucune valeur probante, pour les motifs énoncés plus en détail ci-après.

- [261] Comment Monsieur Brisebois peut-il réconcilier la différence dans la largeur et l'alignement des briques, étant donné que le Bénéficiaire a établi que 36% des joints qui s'inscrivent dans le cadre des murs échantillonnés dépassent l'écart de 15 mm à 23 mm de largeur?
- [262] Comment Monsieur Brisebois peut-il expliquer les malfaçons associées au manque d'uniformité dans l'alignement des briques?
- [263] Dans la présente affaire, Monsieur Brisebois était d'avis que les briques ont été posées en conformité avec la «*règle d'art*» prévue dans la norme CSA A371-04.
- [264] La largeur des briques était standard et semble avoir respecté les normes prescrites relatives à leur composition.
- [265] Il conviendra également de noter que Monsieur Brisebois a déclaré qu'à son avis et compte tenu des plans de construction, il était impossible pour les mâçons d'avoir respecté les normes visées à l'article 9.20.4.1 de la *CNB-2005* relatives à la largeur du joint.
- [266] Comment Monsieur Brisebois explique-t-il l'application de l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* et en tire la conclusion que dans le cas présent, la «*règle d'art*» avait été respectée?
- [267] Selon Monsieur Brisebois, les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 (octobre 2004) sont synonymes avec la «*règle d'art*».
- [268] Monsieur Brisebois était d'avis que dans les cas où les normes prescrites énoncées dans le *CNB-2005* ne peuvent être respectées, comme ce fut le cas en l'espèce, la qualité de l'ouvrage de la maçonnerie de briques était acceptable, car la «*règle d'art*» prévue aux articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 (octobre 2004) a été respectée.
- [269] Monsieur Brisebois a reconnu que seulement 2% de la surface des murs du Bâtiment auraient besoin d'être réparés. D'après lui, les briques peuvent être enlevées et remplacées sans trop de difficultés.
- [270] En ce qui concerne l'alignement des joints, le témoignage de Monsieur Brisebois peut se résumer comme suit :
- [270.1] On regarde l'alignement des briques sur un mur en se situant à une distance de 6 mètres ou plus du mur de Bâtiment¹²⁷;

¹²⁷ CSA A371-04, Maçonnerie des bâtiments, Services de mise à jour des normes CSA, Octobre 2004, article 7.1 «**Joints de mortier/ Note** : Les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance de 6m ou plus.»

- [270.2] Il convient cependant de noter que de 6 mètres ou plus, le désalignement des briques n'est pas visible et s'inscrivent dans les normes prescrites et énoncées dans la norme CSA A371-04.
- [271] Monsieur Bisson s'est rendu à 4 reprises sur les lieux¹²⁸ et ses affirmations reposeraient uniquement sur des observations visuelles. S'il avait été l'architecte avec la responsabilité de superviser le travail de maçonnerie il n'aurait pas accepté la maçonnerie des murs est, ouest et sud, notamment en ce qui concerne : (i) la largeur de joints; et (ii) l'enlignement vertical des joints de maçonnerie.
- [272] En ce qui concerne le mur nord, la maçonnerie était acceptable et il ne s'agit donc pas d'un problème que le Tribunal soit tenu de statuer.
- [273] Il y a en fait deux normes distinctes qui exigent une analyse et une réflexion, à savoir : (i) la largeur de joints (*CNB-2005*); et (ii) l'enlignement vertical des joints de maçonnerie (la norme *CSA A371-04*).
- [274] La qualité de la maçonnerie tourne donc autour de la largeur des joints entre les briques, leur alignement et le degré de tolérance énoncée par le *CNB-2005*.
- [275] Par conséquent, le principal enjeu qui entoure la question de la largeur des joints doit être examiné à la lumière des éléments de preuve et les normes prescrites par le *CNB-2005*.
- [276] Monsieur Bisson a déclaré que la norme prévue à l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* exige que l'épaisseur des joints de mortier pour les éléments en béton (ainsi que les briques en argile) soit de 10 mm. Toutefois, selon cette norme la tolérance admissible pour les joints, tant verticaux que ceux d'assise, est de ± 5 mm.
- [277] Ceci signifie que tous les joints de mortier doivent avoir une épaisseur variant entre 5 mm et 15 mm.
- [278] Monsieur Bisson a expliqué l'impact sur un mur par rapport aux joints dont la largeur excède la norme. La largeur des joints influe directement sur la résistance du mortier et sa résistance aux changements climatiques ce qui produit inévitablement des effets sur la durabilité et l'intégrité du mur.
- [279] Monsieur Bisson a expliqué que les joints de grande taille sont plus susceptibles à l'infiltration de l'eau ce qui au fil du temps les rend plus vulnérables et moins résistantes. En outre, les joints de grande taille à comparer aux joints de petite taille cèdent plus facilement aux pressions climatiques qui agissent sur le bâtiment.

¹²⁸ Témoignage du Monsieur Bisson, le 5 avril 2013.

[280] Monsieur Bisson a expliqué la notion de «tolérance» telle qu'il est entendu dans l'industrie, en renvoyant le Tribunal à la publication de l'Institut de la Maçonnerie du Québec intitulée «TOLÉRANCE CONCERNANT LES TRAVAUX DE MAÇONNERIE»¹²⁹

[281] Cette publication de décembre 2000 porte principalement sur la notion de tolérances admissibles dans l'industrie. L'Institut de la Maçonnerie du Québec (ci-après «l'Institut»), reconnaît la corrélation entre les normes et la nécessité de limiter «*les imperfections des éléments livrés au chantier, ce qui permet à l'Entrepreneur en maçonnerie d'exécuter un ouvrage ayant une meilleur apparence et une meilleure qualité générale.*».

[282] L'Institut souligne de manière générale la nécessité de respecter les normes, comme suit :

«Celle-ci doit donc respecter certaines tolérances (de dimensions, de verticalité, de rectilignité, etc.), si l'on veut que l'ouvrage de maçonnerie qui enveloppe, c'est-à-dire l'ouvrage fini, puisse respecter celles que lui impose la norme CSA-371, section 5.3, <Tolérances de mise en œuvre>.»

[283] L'appréciation visuelle de la maçonnerie est traitée par l'Institut, comme suit :

«3.1 Appréciation visuelle

Avant de traiter des tolérances proprement dites, il serait utile de signaler l'existence d'un passage de la norme A371 qui introduit un élément discrétionnaire dans l'appréciation d'une maçonnerie. Il s'agit de la note 3 de la section 5.17, qui se lit comme suit : <Les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance d'au moins 6 m>.»

[284] Le texte de la note 3 de l'article 5.17 de la norme CSA A371 de 2000 qui se trouve à l'article 7.1 de la norme CSA A371-04 (octobre 2004) est libellé comme suit :

«7.1 Joints de mortier

Note : Les irrégularités dans les joints de mortier ne devraient pas être visibles à une distance d'au moins 6 m ou plus.»

[285] Est-ce que l'article 7.1 de la norme CSA A371-04 (octobre 2004) est applicable en l'espèce?

[286] L'Institut reconnaît que :

¹²⁹ MAÇONNERIE-INFO, N° 24, Décembre 2000.

«Il est toutefois difficile de préciser quelle utilisation on peut, dans la pratique, faire de cette note. (On peut rappeler par ailleurs que les notes d'une norme CSA sont de simples informations et n'ont pas de caractère impératif.)»

[Nos soulignements]

- [287] L'article 7.1 de la norme CSA A371-04 (octobre 2004) n'a pas été incorporé dans le *CNB-2005*. La note de l'article 7.1 de la norme CSA A371-04 n'est pas de caractère impératif.
- [288] Cependant, la note de l'article 7.1 de la norme CSA A371-04 peut faire partie de la «*règle d'art*» comme l'a suggéré Monsieur Brisebois.
- [289] En l'espèce, le texte de l'article 6.2.2.2.1 (alignement vertical) et l'article 6.2.2.3 (alignement horizontal) de la norme CSA A371-04 n'ont pas été incorporés dans le *CNB-2005*.
- [290] L'article 1.3.1.1. du *CNB-2005* révèle clairement que «*les documents incorporés par renvoi doivent inclure toutes les modifications et révisions et tous les suppléments en vigueur au 30 juin 2004.*»
- [291] L'article 1.3.1.1. du *CNB-2005* exclut donc l'incorporation des articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.3 de la norme CSA A371-04, qui a été publié au mois d'octobre 2004, dans le *CNB-2005*.
- [292] L'article 1.5.1.2 du *CNB-2005* traite des conflits entre les dispositions du *CNB - 2005* et les documents incorporés par renvoi, comme la norme CSA A371-04. Un conflit entre les deux est réglé par l'application des dispositions prévues dans le *CNB-2005*.
- [293] Il est rappelé qu'en règle générale on examine tout d'abord le *CNB-2005* afin de déterminer s'il y a des normes régissant la pose des briques.
- [294] Si le *CNB-2005* ne contenait pas de normes spécifiques régissant la pose des briques, les normes énoncées dans la norme CSA 371-04 qui s'ajoutent au *CNB-2005* seront prises en considération, même si lesdites normes n'ont pas le même effet juridique que les normes prescrites par le *CNB-2005*.
- [295] Dans la présente affaire, l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* prescrit les normes relatives à la largeur des joints. Bien qu'il n'y ait pas de disposition spécifique relative à l'alignement des briques, par voie de conséquence, si la largeur des joints est respectée et, compte tenu de l'écart maximal de ± 5 mm entre les joints, le résultat était un mur de briques alignées et uniformes.
- [296] Dans quelle mesure les dispositions de la norme CSA A371-04 qui reflètent la «*règle d'art*» et sont incorporés dans le *CNB-2005* soient appliquées d'abord et

avant tout comme des normes en vigueur et remplaceraient-elles les normes prescrites par l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*?

- [297] Dans la mesure où il n'y a pas de conflits entre les normes prescrites par le *CNB-2005* et celles de la CSA, les deux coexistent. Cependant, si il y a des conflits entre les deux, que les dispositions prescrites par le *CNB-2005* priment.
- [298] Dans la présente affaire, il semblerait que les normes prescrites par l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* sont en conflit avec les dispositions de l'article 6.2.2.2.1, l'article 6.2.2.3 et l'article 7.1 de la norme CSA A371-04.
- [299] Les dispositions de l'article 9.20.4.1 exigent que la largeur entre les joints des briques doive être de 10 mm avec une tolérance acceptable de ± 5 mm. Il y a lieu de souligner que c'est la norme qui doit être respectée et en l'espèce, la preuve présentée par le Bénéficiaire établit que l'Entrepreneur a omis de respecter ladite norme.
- [300] Est-ce que les irrégularités dans l'alignement des briques sont visibles à plus de 6 mètres du Bâtiment?
- [301] Il convient de noter que la «*Guide de la performance de l'APCHQ*»¹³⁰ (ci-après la «**Guide de la performance**») publiée par l'APCHQ dans l'article 12-23 portant sur les finitions extérieures sous le titre «*Manque d'uniformité dans les joints horizontaux ou verticaux de maçonnerie*» recommande ce qui suit:

«PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE

Les joints horizontaux et verticaux d'un ouvrage de maçonnerie doivent paraître uniformes lorsqu'on les observe d'une distance de 20 pi (6m). Les écartés permis sont ceux qui sont inscrits dans le code en vigueur.»

[Nos soulignements]

- [302] La nécessité d'assurer l'alignement uniforme des joints verticaux et horizontaux est reconnue, tant par l'Administrateur que par l'Entrepreneur.
- [303] Le Tribunal s'est rendu au Bâtiment et était en mesure d'observer et de noter que les irrégularités dans l'alignement des briques sont facilement discernables à une distance de 6 mètres ou plus.
- [304] Certaines des photos déposées par le Bénéficiaire ont été prises très clairement près du mur ou à au moins 6 mètres des murs.¹³¹

¹³⁰ La Guide de performance est publiée «*Pour les professionnels de la construction résidentielle au Québec*»

¹³¹ Pièce B-2, photo 21, page 15; Pièce B-2, photo 25, page 16; Pièce B-2, photo 22, page 15; Pièce B-2, photo 26, page 17; Pièce B-2, photo 28, page 18;

- [305] Cependant, les photos en question ne faussent pas la preuve qui établit l'alignement irrégulier de nombreuses briques ou la largeur inégale des joints verticaux ou horizontaux vus depuis une distance de 6 mètres ou plus du Bâtiment.
- [306] Le *CNB-2005* est un code modèle national, dont les dispositions peuvent être considérées comme étant les mesures minimales acceptables permettant d'atteindre adéquatement les objectifs du code¹³².
- [307] Confrontés à une contradiction entre les normes prescrites par l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* et la «*règle d'art*» compris dans les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.3 de la norme CSA A371-04, Monsieur Brisebois avait mis en avant la théorie que la norme CSA A371-04 modulerait l'application de la norme prévue au *CNB-2005*.
- [308] Il est difficile de suivre l'argument avancé par Monsieur Brisebois, qui semblait prétendre que la norme CSA A371-04 permet de moduler l'exigence du *CNB-2005*. Cette théorie contredit l'application de l'article 1.5.1.2 du *CNB 2005* qui stipule clairement le contraire.
- [309] Si le Tribunal acquiesce à cette interprétation de Monsieur Brisebois, cela signifierait que la norme CSA A371-04 aurait une valeur juridique, puisqu'elle serait incorporée dans le *CNB-2005*.
- [310] La théorie de Monsieur Brisebois est erronée et ne peut être retenue. Au Québec, le *CNB-2005* a été adopté par le biais du Code de construction du Québec (RRQ, c. B-1.1, r2). La norme intégrée à l'article 9.20.4.1 est la norme minimale applicable au Québec.
- [311] Comme déclaré ci-dessus, le *CNB-2005* ne prévoit pas de renvoi à la norme CSA A371-04 pour l'article 9.20.4.1 concernant la largeur des joints verticaux et horizontaux.
- [312] Les dispositions de la norme CSA A371-04 qui sont incompatibles avec celles comprises dans le *CNB-2005* ne l'emportent pas sur les dispositions de la *CNB 2005*. Dans le cas qui nous occupe, les normes énoncées dans les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.3 de la norme CSA A371-04 ne sont pas intégrées dans le *CNB-2005* et ne remplacent pas les normes prescrites par l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*.
- [313] En l'espèce, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur n'a pas respecté les normes prescrites par l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* dans la pose des briques eu égard à la largeur des joints.
- [314] Comme il a été signalé plus haut, l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* ne contient aucun libellé spécifique en ce qui concerne l'alignement des joints verticaux. Le

¹³² Code national du bâtiment – Canada 2005, Préface, page v.

Tribunal estime que les dispositions de l'article 9.20.4.1 sont suffisamment souples pour couvrir la question en cause.

[315] Même si l'absence d'un libellé précis énoncé à l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005* entraîne l'application des normes des articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.3 de la norme CSA A371-04 comme étant les seules normes applicables régissant l'alignement vertical des briques, néanmoins, selon les éléments de preuve qui lui ont été fournis, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur n'a pas respecté les normes en question.

d. MALFAÇON

[316] Il s'agit ici de déterminer s'il y a ou non présence de malfaçon au sens d'article 27. 2^o et 27. 3^o du Règlement en ce qui concerne les Points 22, 23.6, 23.7 23.9 et 23.10 de la Décision?

[317] Les déficiences relatives au Point 22 sont régies par l'application de l'article 27. 3^o du *Règlement* ayant trait à la réfection d'une «*malfaçon*» existante et non apparente au moment de la réception du bâtiment et découverte dans l'année qui suit la réception.

[318] Les déficiences relatives aux Points 23.6, 23.7 23.9 et 23.10 sont régies par l'application de l'article 27.2^o du *Règlement* ayant trait à la réfection des «*malfaçons*» apparente au moment de la réception du bâtiment.

[319] Ce qui constitue une «*malfaçon*» au sens de l'article 27 du *Règlement*? Quelle est la signification à donner à la notion de «*règle d'art*»?

[320] Dans l'affaire de *Cordeiro et Construction Simon Cousineau inc.*, 060305001 et 090474, 2006-06-29, l'arbitre M^e Masson, a abordé la notion de «*malfaçon*» et «*règle d'art*» comme suit :

«[57] Le CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET CONTRAT DE GARANTIE, par ailleurs, ne définit pas ce qu'est une «*règle de l'art*». Il définit cependant «*malfaçon*» en référant aussi au Code civil du Québec :

“Défectuosité ou défaut de construction tel que visé par les articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec.”

[58] La jurisprudence est tout aussi silencieuse à l'égard d'une telle définition.

[59] La doctrine non plus n'a pas défini la «*malfaçon*».

[60] Du Règlement et du contrat préliminaire on tire donc qu'une «*malfaçon*» est une défectuosité ou un défaut de construction

occasionné par le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

[61] En revanche, la doctrine traite de la «règle de l'art».

[62] Dans son ouvrage intitulé Les contrats de construction en droit public & privé¹, madame la Juge de la Cour d'appel Thérèse Rousseau-Houle, alors qu'elle était professeur à l'Université Laval, s'exprimait ainsi à propos des règles de l'art :

“L'entrepreneur est tenu non seulement au respect de son marché, mais au respect des règles de son art car l'inobservance de ces règles révèle un manquement à son obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. Les règles de l'art sont définies par M. A. Flamme comme : «l'ensemble des enseignements mis à la disposition des professionnels par le truchement de cours spécialisés, des cahiers des charges les plus utilisés, des normes, des règlements communaux de bâtisse, des publications des organisations professionnelles ou des centres de recherche scientifique.»

...

Les règles de l'art sont tout d'abord et principalement constituées par «l'ensemble des techniques et des pratiques de construction approuvées» qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin, prudence et diligence et conviendront à leur destination finale.

...

L'obligation de respecter les règles de l'art implique encore le respect des normes et règlements applicables à l'exécution des travaux de construction.

Rousseau-Houle, Thérèse, Les contrats de construction en droit public & privé, Coéditions Wilson & Lafleur - SOREJ, Montréal, 1982, p. 236 et ss.

...

Certaines normes présentent la nature juridique d'un règlement administratif. Tel est le Code national du bâtiment lorsqu'il est adopté comme règlement... Le défaut de s'y conformer constitue automatiquement l'entrepreneur en faute...

...

Si les règles de l'art sont celles qui assurent la perfection de l'ouvrage, elles visent aussi à assurer au propriétaire une exécution complète et totale de l'ouvrage." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[63] Le dictionnaire Larousse définit ainsi «malfaçon» :

"Défaut dans un ouvrage imputable à l'ignorance, à la négligence ou à la malveillance."

[64] À la lumière de ce qui précède, on peut avancer la définition suivante :

«MALFAÇON» : défaut ou défectuosité dans un ouvrage de construction imputable à l'ignorance, à la négligence ou à la malveillance, occasionné par un manquement à l'ensemble des enseignements qui régissent un métier ou aux normes applicables à un ouvrage, auxquelles l'entrepreneur est tenu, et qui assurent la perfection de l'ouvrage et une exécution complète et totale de l'ouvrage pour qu'il convienne à l'usage auquel il est destiné.

...

[66] Les malfaçons ont souvent un point en commun : la qualité de la finition. Ce que l'on doit alors retenir, c'est l'impression générale qui se dégage après une visite des lieux et une inspection qui n'a pas besoin d'être attentive ou approfondie pour apprécier la qualité de la finition du bâtiment dans son ensemble.»

[Nos soulignements]

[321] Le Tribunal fait référence à un article rédigé par M^e Stéphane Paquette et publié en ligne¹³³ qui explique la signification de «*malfaçon*» comme suit :

«À sa plus simple expression, on pourrait définir une malfaçon comme étant tout élément de la construction d'un bâtiment qui n'est pas conforme aux normes obligatoires applicables à ce bâtiment.»

[322] Dans la présente espèce, les normes obligatoires se trouvent dans le *CNB-2005*. En l'absence de normes impératives précises prescrites dans le *CNB-2005*, l'Entrepreneur est tenu de respecter les «*règles d'art*» qui sont concrétisées en l'espèce, dans la norme CSA A371-04.

¹³³ «Les malfaçons et les accommodements raisonnables»

- [323] Il y a donc une corrélation entre la mise en application du présent *CNB-2005* et la mise en application de la «*règle d'art*» tel que prévu dans la norme CSA A371-04.
- [324] La «*règle d'art*» comme prévu dans la norme CSA A371-04 est complémentaire aux dispositions prévues dans le *CNB-2005*. Toutefois, les articles prévus dans la norme CSA A371-04 qui ne sont pas incorporés dans le *CNB-2005*, conservent leur statut de «*règle d'art*», mais ne remplacent pas les normes énoncées dans le *CNB-2005*.
- [325] Dans la présente espèce, la largeur des joints entre les briques est régie avant tout par la mise en application de l'article 9.20.4.1 du *CNB 2005*. L'article 9.20.4.1 1) est très précis en ce que la largeur entre les joints est prescrite et doit être de 10 mm.
- [326] L'article 9.20.4.1 2) du *CNB-2005* prévoit un écart de ± 5 mm dans la largeur des joints verticaux et horizontaux.
- [327] Comme la perfection absolue est difficile à atteindre, le *CNB-2005* dispose d'une tolérance acceptable dans la réalisation de travaux de maçonnerie, que ce soit dans la largeur des joints entre les briques et, par extrapolation, l'alignement des briques.
- [328] M^e Paquette dans son article, décrit la «*tolérance*» comme suit :

«Les tolérances et les équivalences sont des accommodements raisonnables aux normes impératives en vigueur dans la mesure où ces deux concepts viennent tempérer les exigences obligatoires des règles d'art ou des règlements en vigueur.

La règle de l'équivalence permet de déroger aux règles de l'art et aux codes de construction dans la mesure où l'entrepreneur peut démontrer que la méthode ou les matériaux utilisés sont équivalents ou supérieurs aux exigences des règles de l'art ou du code applicable. Cette démonstration est cependant difficile à faire et demande parfois l'implication d'ingénieurs ou d'architectes.

Les tolérances sont les limites des écarts acceptables entre une norme obligatoire et la situation en cause... Les tolérances sont parfois incorporées à la norme obligatoire. Dans la plupart des cas, les tolérances font partie des règles de l'art. Soulignons cependant qu'une tolérance établie par les règles de l'art est souvent fort difficile à prouver...»

[Nos soulignements]

- [329] L'article 9.20.4.1 du *CNB 2005* prescrit une norme minimale qui doit être respectée par l'Entrepreneur. L'Entrepreneur peut toutefois déroger de

respecter les obligations imposées par les normes minimales en établissant, comme M^e Paquette l'a indiqué «*que la méthode ou les matériaux utilisés sont équivalents ou supérieurs aux exigences des règles de l'art ou du code applicable*»¹³⁴.

- [330] Cela signifie, que dans ce cas, l'Entrepreneur et l'Administrateur avaient le fardeau d'établir que les normes utilisées par l'Entrepreneur étaient équivalentes ou supérieures aux normes prescrites par le *CNB-2005*.
- [331] Est-ce que l'Entrepreneur et l'Administrateur se sont acquittés de leurs fardeaux respectifs en établissant que les normes utilisées dans la pose des briques étaient équivalentes ou supérieures aux normes énoncées dans l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*?
- [332] Afin de s'acquitter de leurs fardeaux de la preuve, il incombe à l'Entrepreneur et à l'Administrateur d'établir que les normes prévues dans la norme CSA A371-04 étaient équivalentes ou supérieures aux normes de l'article 9.20.4.1 du *CNB 2005*.
- [333] Le Tribunal a déjà indiqué que les normes énoncées dans les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 (octobre 2004) n'ont pas été intégrées dans le *CNB-2005*.
- [334] Dans la présente affaire, peut-on affirmer que les normes énoncées dans les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 sont équivalentes ou supérieures aux normes prescrites par l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*?
- [335] Le Tribunal estime que l'Entrepreneur et l'Administrateur ne se sont pas acquittés de leurs fardeaux de la preuve et de convaincre le Tribunal que les normes énoncées dans les articles 6.2.2.2.1 et 6.2.2.2.3 de la norme CSA A371-04 étaient équivalentes ou supérieures aux normes énoncées dans l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*.
- [336] L'Entrepreneur et l'Administrateur se sont fiés exclusivement au témoignage de Monsieur Brisebois. L'Entrepreneur n'a produit aucun élément de preuve relative à la maçonnerie de briques. L'architecte engagé par l'Entrepreneur n'a comparu devant le Tribunal pour fournir des explications relatives à la maçonnerie de briques.
- [337] Aucune preuve n'a été produite pour expliquer la méthodologie retenue par l'Entrepreneur et/ou le sous-traitant dans la pose des briques; aucune preuve n'a été présentée pour expliquer le nombre substantiel de joints excédant 15 mm de largeur ou le nombre de joints qu'il n'était pas bien aligné.

¹³⁴ *Boissé et Construction Andre Tailon inc.*, SORECONI, 051219002, 2006-05-05; *Syndicat du 3411, Au 3417, Avenue Des Érables et Devex inc.*, SORECONI 061220001, 2007-06-15

- [338] Aucune preuve n'a été produite pour expliquer la méthodologie retenue par l'Entrepreneur dans la pose des briques et le défaut de se conformer aux normes énoncées dans l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*.
- [339] L'explication de Monsieur Brisebois qu'il était impossible pour l'Entrepreneur d'avoir respecté l'article 9.20.4.1 du *CNB-2005*, n'a pas de valeur probante.
- [340] Il est établi que les dispositions comprises dans le *CNB-2005* «*peuvent être considérées comme étant les mesures minimales acceptables*»¹³⁵
- [341] En l'espèce, l'Entrepreneur ne peut pas déroger aux normes minimales énoncées dans le *CNB-2005* et s'appuie sur les normes énoncées dans la norme CSA A371-04, qui ne sont pas des normes équivalentes ou supérieures aux normes du *CNB-2005*.
- [342] La suite logique de la théorie de Monsieur Brisebois, il s'ensuit donc, que l'Entrepreneur ait alors à choisir entre telle ou telle norme à appliquer qui se traduirait par la création de différentes normes et de différents standards risquant de mener à des résultats incohérents, voire incompatibles.
- [343] Cela signifierait que l'Entrepreneur aurait le droit d'utiliser les normes énoncées dans la norme CSA A371-04, indépendamment que ces normes ne sont pas équivalents ou supérieurs aux normes énoncées dans le *CNB-2005*.
- [344] L'Administrateur et l'Entrepreneur se sont fiés à l'explication faite par Monsieur Brisebois, que les normes énoncées dans la norme CSA A371-04 ont été respectées. Toutefois, le Tribunal ne dispose pas de preuves qui lui permettraient de conclure que les normes contenues dans la CSA A371-04 étaient en fait respectées par l'Entrepreneur.
- [345] Lors de la visite du Bâtiment, le Tribunal a pu constater la mauvaise qualité de la finition impliquant la pose des briques. La main-d'œuvre de mauvaise qualité se démarque par l'alignement irrégulier des joints lorsqu'on se tourne face aux murs, surtout le mur exposé à l'est.
- [346] Le mauvais alignement des briques était exacerbé par la largeur inégale des joints qui était également évidente à l'œil nu lorsqu'on les observe d'une distance de 6 mètres ou plus du Bâtiment.
- [347] Depuis les sentences arbitrales dans l'affaire de *Cordeiro* et celle de l'affaire *Truong et Brunelle Entrepreneur inc.*¹³⁶, les arbitres ont suivi dans leurs sentences, la règle que les non-conformités des normes prescrivent par le CNB constitue une «*malfaçon*» au sens du *Règlement*.

¹³⁵ *CNB-2005*, Préface.

¹³⁶ M^e Johanne Despatis, arbitre, 2007-12-013 et 108735-1 (07-140FL), 2009-06-23, paragraphes [96] et [108].

[348] En conséquence, les déficiences relevées par Monsieur Bisson au moment de l'inspection du bâtiment, avant la réception des parties communes, constituent des «*malfaçons*» au sens de l'article 27. 2^o du *Règlement*.

[349] Pour les raisons évoquées dans la présente Décision, le Tribunal conclut que les déficiences associées aux Points 22 et 23.10 sont des «*malfaçons*» au sens des articles 27. 3^o et 27. 2^o respectivement, du *Règlement*.

e. L'INTÉGRITÉ DU BÂTIMENT

[350] L'Administrateur et l'Entrepreneur ont fait valoir que le non-respect par l'Entrepreneur de la largeur des joints et l'alignement des briques n'a qu'un effet esthétique et n'affecte pas l'intégrité du Bâtiment.

[351] Le Tribunal réfute cet argument. L'élément de preuve produit au sujet par Monsieur Bisson, a déjà été traité dans la présente Décision, et est donc retenu par le Tribunal.

[352] En tout état de cause, si la largeur des joints et leur mauvais alignement affectent ou n'affectent pas l'intégrité du Bâtiment, n'est plus discutable, dans la mesure où depuis 2006, les articles 10 et 27 du *Règlement* ont été modifiés.

[353] À la suite des modifications de 2006, n'était plus requise d'établir qu'une «*malfaçon*» n'a pas causé aucun préjudice au bâtiment.

[354] Le Tribunal se réfère à la décision rendue par l'arbitre M^e Despatis, dans l'affaire de *Truong et Brunelle Entrepreneur inc.*, où elle a exposé ce qui suit :

«[102] Dans le passé, il est vrai, le *Règlement* comportait une disposition qui restreignait à sa façon la notion de malfaçon. Avant d'être modifié en février 2006, l'article 10 *in fine* du *Règlement* prévoyait que

[le] défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[103] Or, ce paragraphe a été abrogé lors de modifications au *Règlement* en février 2006. Le législateur a alors abrogé la condition voulant que la mise en œuvre de la garantie en raison d'une malfaçon soit subordonnée à ses conséquences susceptibles ou vraisemblables. Depuis février 2006, cette condition a disparu du texte relativement aux malfaçons.

[104] Or, en l'espèce, c'est le texte du *Règlement* amendé qui régit le cas en litige. En effet, le procureur de l'administrateur a rappelé à bon droit que la modification en question est entrée en vigueur le 23 février 2006 et que le contrat de garantie qui nous intéresse est intervenu après, soit le 10 avril 2006.

[105] De la sorte, la jurisprudence faisant état d'une distinction de texte entre le *Règlement* et le *Code civil du Québec* n'est donc plus utile.

[106] Désormais pour cerner la malfaçon définie au *Règlement*, on peut, on doit, s'en remettre au concept issu de l'article 2120 du *Code civil du Québec*. Or, selon la jurisprudence pertinente, la malfaçon au sens de l'article 2120 s'entend du fruit d'un travail fait avec des matériaux défectueux ou d'un travail mal fait. »

[Nos soulignements]

f. RÉPARATION DES MALFAÇONS

[355] Le Bénéficiaire, en ce qui concerne le Point 22, suggère que la solution à la résolution de la malfaçon associée au Point 22 est simple. Il demande au Tribunal d'ordonner les réparations que l'Administrateur a ordonné auparavant à l'Entrepreneur d'exécuter, comme l'indique la décision qu'il a rendue le 3 février 2012, Pièce B-7.

[356] Dans cette décision, l'Administrateur a souligné que les réparations devraient être effectuées comme suit :

«L'entrepreneur devra sceller adéquatement à l'aide d'uréthane giclée l'espacement possible entre la lisse de plancher et la solive de rive et effectuer tous les travaux requis afin de minimiser les infiltrations d'air froide.

Le correctif devra s'appliquer aux murs de chaque côté des fenêtres en portes-à faux en prêtant une attention particulière aux coins, et ce sur toutes les unités situées à l'étage.»

[357] Par rapport au Point 22, la solution afin de remédier la malfaçon a déjà été décidée en ce qui concerne le bâtiment faisant partie de la phase 1 du projet. La solution retenue est acceptable et le Tribunal est d'accord que c'est un moyen approprié de réparer les «malfaçons» en question.

[358] Les solutions proposées par les experts en ce qui concerne la réparation et l'ampleur des réparations à effectuer pour remplacer les briques défectueuses sont contradictoires.

- [359] La preuve a établi que 36% des joints qui s'inscrivent dans le cadre des murs échantillonnés ont dépassé les normes. La malfaçon concernant la maçonnerie affecte les murs du Bâtiment orientés est, ouest et sud. La maçonnerie du mur nord, situé à l'arrière du Bâtiment, n'est pas affectée par la malfaçon.
- [360] En outre, la malfaçon n'est pas limitée à une zone particulière d'un mur. Par exemple, le Tribunal se réfère au mur est du Bâtiment, où le Tribunal a observé la présence de malfaçon caractérisée par la largeur des joints et le désalignement excessif des briques.
- [361] Le Tribunal en examinant le mur est et a remarqué la présence et l'existence de tous les éléments qui rendent la qualité de la finition inacceptable. La largeur excessive des joints a été remarquée non seulement dans les secteurs liés aux diverses photos déposées comme pièces, mais aussi dans d'autres secteurs du mur.
- [362] Le Tribunal a été frappé par l'alignement irrégulier des joints situés à différents endroits sur le mur est.
- [363] Il n'y a pas de consensus entre les experts quant aux modalités dont les murs affectés devront être réparés.
- [364] Monsieur Brisebois estime que seulement les briques affectées, nécessite des réparations. Selon lui, il n'est pas nécessaire de retirer et remplacer l'ensemble des briques.
- [365] Monsieur Bisson ne partage cependant pas cet avis. À son avis, l'ensemble des briques devra être retiré et remplacé. Il a expliqué les raisons pour lesquelles, ceci est la seule solution viable afin d'assurer la pose uniforme de briques et de mortier.
- [366] Monsieur Bisson a relevé les différents problèmes liés à l'enlèvement et le remplacement des briques de la manière suggérée par Monsieur Brisebois, à savoir :
- [366.1] Il est difficile de retirer des briques sans les endommager;
- [366.2] Il est difficile, de s'approvisionner, même chez le même fournisseur, des briques qui sont de la même taille, teinte et couleur que ceux aient été enlevées et remplacées;
- [366.3] Il est difficile de trouver un mortier de même couleur que celui utilisé précédemment;
- [366.4] Il est difficile d'assurer une uniformité entre les briques existantes et de remplacement en ce qui concerne la taille, teinte et couleur, ainsi que d'assurer la couleur du mortier existant avec la couleur du mortier utilisé pendant la phase de remplacement.

[367] Ce n'est pas la première fois qu'un tribunal a été appelé à se prononcer sur une telle question.

[368] Dans l'affaire de *Waddel et Constructions Jacques Laporte inc.*, 2009-11-005 et 54277, 2009-11-05, l'arbitre M^e Morissette a été confronté au problème similaire que celui connu par ce Tribunal.

[369] Il a décidé ce qui suit :

«Façade de l'immeuble (point 8)

[25] L'Administrateur admet que des travaux doivent être exécutés au revêtement de brique. Les bénéficiaires me demandent de choisir le détail des travaux à être exécutés car la brique installée sous l'allège n'est plus disponible. L'Administrateur exprime vouloir garder cette portion de la façade. Selon les bénéficiaires, il sera impossible de trouver une brique qui aura les mêmes caractéristiques de teinte et couleur;

[26] Cette dernière information n'est pas confirmée par monsieur Pitre qui attend, pour sa part, les réponses de divers fournisseurs ou maçons sur la disponibilité du produit ;

[27] Les Bénéficiaires requièrent que toute la brique de façade soit changée alors que l'Administrateur souhaite trouver une brique qui s'agencera à celle déjà en place ;

[28] À l'analyse des témoignages des bénéficiaires et de monsieur Normand Pitre, je comprends que même une brique de même modèle n'aura pas la même apparence, car ce revêtement change de couleur avec le temps. La brique étant un revêtement naturel, il est très rare de trouver une brique de même couleur à une autre qui aurait été fabriquée à un temps différent ;

[29] La particularité de cette construction est que la portion du revêtement de brique au-dessus de l'allège a été posée suite à un avis de la ville de Mirabel. Effectivement, le pourcentage de revêtement naturel n'était pas suffisant pour répondre aux dispositions réglementaires ;

[30] Cet ajout de briques marque un problème visuel car la couleur de la brique posée est différente de celle qui était en place ;

[31] De plus, l'Entrepreneur a choisi de poser cette brique par-dessus le revêtement d'aluminium qui était alors en place sur cette section de bâtiment ;

[32] Il est certain que la pose de brique sans avoir enlevé le revêtement existant doit être reprise. La preuve prépondérante qui m'est présentée me convainc qu'il sera impossible de trouver une brique de même modèle et couleur. La façade devra être entièrement refaite;»

[Nos soulignements]

[370] L'arbitre M^e Morissette a ordonné «*l'Entrepreneur de reprendre la façade complète de la maison avec une brique d'un modèle et de couleur identiques*».

[371] Dans l'affaire de *Lefrançois et 9125-3575 Québec inc. (Gestion Immobilia)*, 2009-10-001, 2010-10-07, l'arbitre M^e Morissette, s'est trouvé une fois de plus confrontée à des circonstances où il était tenu de considérer d'ordonner à l'Entrepreneur de refaire le travail affecté par la malfaçon.

[372] Il conclut ce qui suit :

«[53] La présence de multiples fissures, l'absence de chantepleure et prise d'air, les allèges qui ne sont pas collées, les pierres salies de mortier, les joints trop larges, une pauvre finition à la rencontre des murs du côté de la maison et des ouvertures (portes et fenêtres), la présence de mortier désagrégé trouvé au sol (rapport B-30) et la présence d'une fissure qui suit le coin de la dalle du balcon confirment la présence d'une malfaçon et j'en ordonnerai la reprise complète;»

[Nos soulignements]

[373] En l'espèce, le Tribunal, en se fondant sur le principe de la prépondérance des preuves, produite par le Bénéficiaire, conclut que les murs en cause ne pourront être réparés selon les modalités proposées par Monsieur Brisebois.

[374] Le Tribunal conserve la solution proposée par Monsieur Bisson, et en conséquence ordonne que les briques qui constituent l'ensemble des murs est, ouest et sud doivent être enlevées et remplacés par des briques de marque «*Hanson*», couleur «*Westmount*» en utilisant du mortier de marque «*Interstar*» et couleur «*grise naturelle*».

g. FRAIS D'EXPERTISES ET LEUR PAIEMENT

[375] La dernière question que le Tribunal est tenu de décider concerne le remboursement des frais d'expertise dû à Monsieur Bisson.

[376] Monsieur Bisson a soumis 6 factures déposées comme pièces B-18 *en liasse* (B-18A à B-18F), pour un montant totalisant 12°251,80°\$.

[377] Les factures pour les services professionnels rendus par Monsieur Bisson se résument comme suit :

[377.1] La facture, Pièce B-18A pour un montant de 5°593,89°\$ est liés à l'inspection des 3 bâtiments faisant partie du projet et inclut la préparation du rapport, Pièce A-5 et les rapports qui ont été soumis relatifs aux deux autres bâtiments qui ne sont pas en cause et ne font pas l'objet de la présente demande d'arbitrage;

[377.2] Les factures, Pièce B-18B pour un montant de 863,75°\$, Pièce B-18C pour un montant de 1°307,84°\$ et Pièce B-18D pour un montant de 1°760,55°\$ se rapportent à des travaux de préparation en vue de l'audience qui a commencé le 25 janvier 2013, sa présence devant le Tribunal, et la participation à la visite du Bâtiment mené par le Tribunal en présence de toutes les parties en cause;

[377.3] Les factures, Pièce B-18E pour un montant de 1°820,34°\$ et Pièce B-18F pour un montant de 905,43°\$ ont trait à la présence de Monsieur Bisson aux deuxième et troisième jours de l'audience et son témoignage devant le Tribunal.

[378] La question relative au paiement des honoraires d'un expert est régie par les articles 38 et 124 du *Règlement* :

«°38. 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.

124. 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. °»

[Nos soulignements]

i. **LA NATURE RAISONNABLE DES FRAIS D'EXPERT**

[379] Le Tribunal se penchera sur la question de savoir si les frais d'expertise encourus par le Bénéficiaire sont raisonnables, et si oui, si le témoin expert, son rapport et son témoignage étaient nécessaires et ont aidé le Tribunal dans son appréciation des questions qui relèvent dans les limites de leurs compétences respectives.

[380] Les honoraires payés à Monsieur Bisson se sont établis à 12°251,80°\$.

[381] Monsieur Bisson, dans son témoignage a indiqué que la facture Pièce B-18A pour un montant de 5°593,89°\$ inclut les services liés à l'inspection des 3

bâtiments et l'élaboration de 3 rapports différents qui couvraient un vaste éventail de déficiences, y compris ceux qui font partie de la présente demande d'arbitrage.

- [382] Les honoraires compris dans la Pièce B-18A sont ceux facturés par Monsieur Bisson pour l'aide reçue de membres de son personnel. Bien que le temps consacré par ses adjoints, ça ne semble pas être abusif, il ya eu aucune explication fournie pour justifier leur engagement et lesdits frais.
- [383] Par conséquent, le Tribunal réduit le montant de la facture liée à la Pièce B-18A à 2°000°\$ que le Bénéficiaire est en droit de recouvrer.
- [384] Les factures restantes, Pièce B-18B à Pièce B-18F constituant au total le montant du 6°657,91°\$ ont trait à la préparation des dossiers d'audience, la comparution devant le Tribunal, son témoignage et la visite du Bâtiment en présence du Tribunal arbitral et de toutes les parties.
- [385] Le temps total consacré par Monsieur Bisson représentait 32,25 heures pour lequel il a facturé 5°643,75°\$. Monsieur Bisson a également facturé le temps consacré par certains membres de son personnel. Ces frais sont minimes. Cependant, le Tribunal n'accordera pas le remboursement de ces charges en l'absence de preuves justifiant les frais.
- [386] Monsieur Bisson est un architecte expérimenté disposant de vastes connaissances. Dans le cas présent, il n'a pas rédigé des rapports supplémentaires qui auraient nécessité un temps considérable à consacrer à l'examen du rapport initial et à rédiger toute modification ultérieure.
- [387] Le témoignage de Monsieur Bisson était fondé sur son rapport initial et la plupart des travaux relatifs à l'élaboration d'un certain nombre de pièces qui ont été déposées par le Bénéficiaire, qui semblait avoir été préparé par Monsieur Lepage, qui est architecte de profession, mais qui n'a pas témoigné à ce titre.
- [388] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais raisonnables pour lesquelles le Bénéficiaire est justifié de se faire rembourser sont les honoraires versés à Monsieur Bisson à l'égard des factures susmentionnées, soit 3°750°\$.
- [389] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que les frais d'expertise facturés par Monsieur Beauséjours au montant total de 5°750°\$ plus les taxes applicables pour l'inspection du Bâtiment, la préparation du rapport, la visite du Bâtiment et la comparution devant le Tribunal pour rendre son témoignage sont raisonnables.

ii. **EST-CE QUE L'EXPERT A AIDÉ LE TRIBUNAL ?**

- [390] Une fois qu'il y a un constat que le coût est raisonnable, le Tribunal doit décider si le rapport de Monsieur Bisson (Pièce A-5) était pertinents et d'assistance auprès du Tribunal dans l'évaluation relie aux Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10.
- [391] D'une manière générale, pour être nécessaires, la preuve et le témoignage d'expert doivent, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance du Tribunal.¹³⁷
- [392] Dans le cas présent, le rapport d'expertise préparé par Monsieur Bisson a aidé le Tribunal à comprendre les questions en litige relie aux Points 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10.
- [393] Le Tribunal estime que la présence de Monsieur Bisson à l'audience était pertinente et qu'il a contribué à l'appréciation adéquate du Tribunal concernant les faits relatifs à la demande formulée par le Bénéficiaire.
- [394] En conséquence, la demanderesse a droit au remboursement des frais d'experts pour un montant de 5°750°\$ plus les taxes applicables.

CONCLUSIONS

- [395] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de l'Entrepreneur, mais requises afin de déterminer si l'Entrepreneur/Défenderesse a commis un manquement à ses obligations contractuelles ou légales.
- [396] Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire s'est acquitté de son fardeau de la preuve en ce qui concerne les Points 22, 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10.
- [397] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, en l'espèce et que les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [398] **ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire/Demandeur contre l'Entrepreneur/Défenderesse en ce qui concerne les Points 22, 23.6, 23.7, 23.9 et 23.10 découlant des Décisions du 6 octobre 2011 et du 26 janvier 2012.
- [399] **ORDONNE** à l'Entrepreneur/Défenderesse à faire tous les travaux correctifs requis afin que les malfaçons reliant au Pointe 22 soit corriger, dans un délai de 30 jours suivant la réception de la décision du Tribunal, suivant les normes est règle d'art de l'industrie de la construction.

¹³⁷ *R. c Mohan*, [1994] 2 RCS 9

- [400] **ORDONNE** à l'Entrepreneur/Défenderesse à faire tous les travaux correctifs requis afin que les malfaçons reliant au Pointe 23.10 soit corrigé, dans un délai de 30 jours suivant la réception de la décision du Tribunal suivant les normes est règle d'art de l'industrie de la construction.
- [401] **ORDONNE** à l'Entrepreneur/Défenderesse dans un délai de 60 jours suivant la réception de la décision du Tribunal, de refaire la totalité de la maçonnerie des murs est, ouest et sud (façade) du Bâtiment du Bénéficiaire/Demandeur et s'assurer que les joints horizontal et/ou vertical ainsi que l'alignement des briques verticalement ou horizontalement respectent les normes prévues à l'article 9.20.4.1 du Code national du bâtiment - Canada 2005 ainsi que toutes les normes et règles de l'art de l'industrie de la construction.
- [402] **ORDONNE** à l'Entrepreneur/Défenderesse de remplacer les briques existantes avec les briques de marques «**Hanson**», couleur «**Westmount**» en utilisant du mortier de marques «**Interstar**» et couleur «**gris naturel**». Si l'Entrepreneur/Défenderesse était dans l'impossibilité d'assurer l'approvisionnement des briques de marques «**Hanson**», couleur «**Westmount**», l'Entrepreneur/Défenderesse est autorisé à acheter et acquérir des briques équivalentes en taille, teinte, couleur et qualité que les briques de marques «**Hanson**», couleur «**Westmount**».
- [403] **ORDONNE** à l'Administrateur de s'assurer que tous les travaux correctifs requis soient exécutés et, à défaut par l'Entrepreneur/Défenderesse de s'y conformer, de procéder auxdits travaux dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai alloué à l'Entrepreneur/Défenderesse;
- [404] **ORDONNE** en vertu de l'article 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire/Demandeur la somme de **5°750°\$** pour l'ensemble des frais d'expertise, dans un délai de quinze (15) jours suivant la décision arbitrale rendue par le Tribunal.
- [405] **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

DATE : 07 NOVEMBRE 2014

M^e Tibor Holländer
Arbitre