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

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

ENTRE : **CHANTAL BISSONNETTE**
(ci-après les « **Bénéficiaire** »)

ET : **LES CONSTRUCTIONS BENOIT
COUSINEAU INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de La Garantie des
bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.;**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier Soreconi: 161104001

Décision

Arbitre : Me Pamela McGovern

Pour les Bénéficiaires : Madame Chantal Bissonnette

Pour l'Entrepreneur : M. Benôit Cousineau

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de la Décision : 13 février 2017

Identification complète des parties

Bénéficiaires : Madame Chantal Bissonnette
141, rue des Bois
Sainte-Sophie (Québec) J5J 0E2

Entrepreneur: Les Constructions Benoit Cousineau Inc.
4145, rue Guy
Terrebonne (Québec) J6Y 1C1

Et son représentant :
Monsieur Benoit Cousineau

Administrateur : Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie
de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc. ;
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son procureur :

Me Nancy Nantel
Contentieux des garanties
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6



Plumitif

26.04.2016	Réception, par le greffe, de la demande d'arbitrage
27.04.2016	Transmission, par le greffe, de la notification d'arbitration et de la nomination
07.06.2016	Courriel aux parties pour fixer une appel de conférence / conférence de gestion
07.06.2016	Courriel du procureur de l'Administrateur avec disponibilités.
09.06.2016	Courriel de l'Entrepreneur confirmant leur disponibilité pour le 21 juin en matinée
21.06.2016	Conférence préparatoire/de gestion
05.07.2016	Courriel confirmant le rendez-vous pour la visualisation du drain le 11 juillet 2016 à 13 h 30
07.07.2016	Transmission du procès-verbal de l'appel conférence de gestion du 21 juin
18.08.2016	Courriel du Bénéficiaire avec rapport d'expertise préparé par M. Pierre Bonneville, expert-conseil en bâtiment
13.09.2016	Courriel du procureur de l'Administrateur avisant que l'Administrateur n'entend pas faire de contre-expertise
13.09.2016	Courriel du Bénéficiaire avec une question sur l'envoi de l'Administrateur
13.09.2016	Courriel de Me Nantel avec une réponse à la question du Bénéficiaire
18.10.2016	Courriel de l'Entrepreneur avec les commentaires sur le rapport Bissonnette préparé par Alain Corbeil Pro Inspection Inc.;
25.11.2016	Courriel confirmant l'endroit pour l'arbitrage
25.11.2016	Courriel de Me Nantel concernant l'endroit pour l'audition
28.11.2016	Courriel de la bénéficiaire confirmant sa présence pour la visite des lieux le 29 novembre à 8 h 30
28.11.2016	Courriel confirmant que l'audition aura lieu au 7333, Place des Roseraies, Anjou après la visite des lieux
29.11.2016	Visite des lieux et début de l'audition
30.11.2016	Courriel de la bénéficiaire avec p. j. (facture n° 93 et facture n° 120)
30.11.2016	Courriel de la bénéficiaire au sujet d'une infiltration d'eau au sous-sol avec p. j. (photo de la salle de lavage)
08.12.2016	Continuation de l'audition
09.12.2016	Courriel de la bénéficiaire concernant les factures et estimation avec p. j. (facture n° 235, n° 236, n° 120 et n° 93)
09.12.2016	Courriel de la bénéficiaire avec photos d'infiltration d'eau
13.12.2016	Courriel de Me Nantel pour faire suite à l'audition du 8 décembre 2016 avec pièce jointe (une copie de la <i>Loi sur les architectes</i>)
19.12.2016	Courriel du Bénéficiaire avec des nouvelles photos
19.12.2016	Courriel de Me Nantel contestant la production de nouvelles photos



Admissions

- [1] L'arbitrage concerne un bâtiment résidentiel non détenu en copropriété situé au 141, rue des Bois à Sainte-Sophie, Québec;
- [2] La réception du bâtiment a eu lieu le 12 juin 2010, la première réclamation écrite fut reçue par l'Administrateur le 27 mai 2014, une deuxième le 17 juin 2015 et une troisième, le 28 septembre 2015. L'inspection s'en est suivie le 17 décembre 2015 et la décision de l'inspecteur a été rendue le 7 mars 2016;
- [3] Étaient présents lors de l'inspection qui a donné source à la décision de l'Administrateur, outre l'inspecteur M. Richard Berthiaume, Madame Chantal Bissonnette (le Bénéficiaire) et M. Benoit Cousineau (l'Entrepreneur);
- [4] La décision de l'Administrateur datée du 7 mars 2016 conclue qu'aucun des 28 points soulevés par le Bénéficiaire ne pouvaient pas être considérés;
- [5] Le 11 mai 2016, le Centre a reçu par fax de la part des Bénéficiaires, une demande d'arbitrage et la soussignée a été désignée le 7 juin 2016;
- [6] Une conférence de gestion a eu lieu le 21 juin 2016 à quel moment le Bénéficiaire a indiqué qu'un rapport d'expertise serait préparé concernant le drain français et, qu'une excavation aurait lieu le 11 juillet 2016;
- [7] Le rapport d'expertise préparé par Pierre Bonneville de PB Consultants (Rapport Bonneville) a été communiqué aux autres parties le 18 août 2016 ;
- [8] L'Entrepreneur a transmis aux autres parties les commentaires sur le Rapport Bonneville, préparé par Alain Corbeil Pro Inspection Inc. le 18 octobre 2016;
- [9] Une visite des lieux a eu lieu le 29 novembre 2016 à compter de 8 :30 heures chez le Bénéficiaire et, l'enquête et l'audition a débuté le même jour au bureau de l'Administrateur. Il y a eu une deuxième journée d'audition le 8 décembre 2016;

Valeur en litige

- [10] La valeur en litige est de classe [2] (7 001\$ @ 15 000 \$);

Questions en litige et mise en contexte

- [11] Les questions qui demeurent en litige entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur sont les points suivants qui n'ont pas été considérés par l'Administrateur comme étant couverts par la garantie prévu au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le Règlement):



- (a) ajustement de la porte extérieure sur le côté du bâtiment (point 2),
- (b) odeurs de moisissure (point 3),
- (c) plusieurs bruits entendus entre les mois de novembre et décembre en provenance des murs et plafonds (point 5),
- (d) fuite d'eau au robinet extérieur (point 6),
- (e) porte sur le côté de la maison mal isolée et cadre de la porte non complété (point 8),
- (f) pureau de bardeaux soulevé (point 21),
- (g) absence de liens continus aux membrures d'âme des fermes de toit (point 23),
- (h) système de drainage souterrain déficient (point 24),
- (i) plusieurs imperfections et dégradation de la surface des escaliers de béton en façade (point 27) et
- (j) fissures à la fondation (point 28);

[12] Le Règlement énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. L'administrateur assume à l'égard du bénéficiaire les obligations légales ou contractuelles de l'entrepreneur si celui-ci n'y satisfait pas et ce, à l'intérieur des limites prévues au Règlement :

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

...

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

...

(nos soulignements)

[13] L'article 2118 du Code civil du Québec énonce :

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

(nos soulignements)

[14] La réception du bâtiment a eu lieu le 12 juin 2010 et la première réclamation fût transmise par le Bénéficiaire à l'Administrateur le 27 mai 2014;

[15] Conséquemment, le Tribunal doit décider en vertu de la garantie qui couvre la réparation des vices majeurs menant à la perte de l'ouvrage, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux lorsque dénoncés par écrit à



l'Entrepreneur ainsi qu'à l'Administrateur, dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de pertes ou de vices graduels, de leur première manifestation ;

[16] Il est important de rappeler pour qu'un vice soit qualifié de majeur, il doit notamment rendre un bâtiment inutilisable aux fins pour lesquelles il a été construit¹;

[17] Pour établir l'existence d'un vice majeur, le Bénéficiaire doit prouver par la prépondérance des probabilités :

- a) la perte de l'ouvrage;
- b) la manifestation ou la survenance de cette perte dans les cinq (5) ans qui suivent la fin des travaux;
- c) l'existence d'un vice de conception, de construction, de réalisation de l'ouvrage ou un vice de sol, et
- d) un lien de causalité entre le vice et la perte;

ANALYSE ET DÉCISION

[18] Les points suivants font l'objet de l'arbitrage et, il y aurait lieu de les prendre individuellement pour discuter de leur recevabilité ou non en vertu du Règlement et de déterminer si les points doivent être considérés comme étant des vices majeurs tel que définis ci-haut;

Point 2 - ajustement de la porte extérieure sur le côté du bâtiment

[19] L'expert du Bénéficiaire M. Bonneville a indiqué que la porte de l'entrée au sous-sol au côté droit de l'immeuble est affectée d'une déficience. Par contre, il a reconnu que cette déficience ne peut être considérée comme étant un vice majeur au sens du Règlement. Conséquemment, la décision de l'Administrateur est maintenue;

Point 3 - odeurs de moisissure

[20] Le Bénéficiaire a mentionné avoir senti des odeurs de moisissure dans le sous-sol. Or, son expert Pierre Bonneville n'a pas senti de telles odeurs lorsqu'il est allé sur les lieux dans le cadre de son mandat de revoir la décision de l'Administrateur datée du 7 mars 2016. De plus, l'inspecteur de l'Administrateur Richard Berthiaume n'a pas senti des odeurs de moisissures lors de ses visites; La décision de l'Administrateur est maintenue sur cette question;

¹ Normand Lavallée et Louise Malboeuf c. 9085-1247 Québec inc., CCAC 27 avril 2009, Syndicat de la copropriété les jardins du parc c. La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, GAMM 28 janvier 2010;



Point 5 - plusieurs bruits entendus entre les mois de novembre et décembre en provenance des murs et plafonds

- [21] Le Bénéficiaire a témoigné que plusieurs bruits ont été entendus au mois de décembre 2014, elle a donc consulté un plombier qui n'était pas en mesure de déceler le problème. Considérant que ce point ne peut pas être considéré comme étant un vice majeur, la décision de l'Administrateur est maintenue sur cette question;

Point 6 - fuite d'eau au robinet extérieur

- [22] Ce point ne peut pas être considéré comme un vice majeur mettant en péril la stabilité du bâtiment. La décision de l'Administrateur est maintenue sur cette question;

Point 8 -porte sur le côté de la maison mal isolée et cadre de la porte non compété

- [23] L'expert du Bénéficiaire a noté que la finition et l'isolation au périmètre de la porte ne rencontre pas les normes d'isolation mais il a reconnu qu'il s'agissait d'une malfaçon non couverte par la garantie de cinq (5) ans pour vice majeur. La décision de l'Administrateur est maintenue sur cette question;

Point 21 - pureau de bardeaux soulevé

- [24] L'expert du Bénéficiaire a constaté que des pureaux de bardeaux d'asphalte étaient soulevés dans la noue de la rencontre des deux versants de toiture en façade du bâtiment. Par ailleurs, M. Bonneville a reconnu que cette problématique n'était pas un vice majeur au sens du Règlement. La décision de l'Administrateur est donc maintenue sur cette question;

Point 23 - absence de liens continus aux membrures d'âme des fermes de toit

- [25] L'expert du Bénéficiaire a témoigné qu'il est difficile de conclure que ce point est un vice majeur au sens du Règlement ainsi que l'article 2118 du Code civil du Québec. Conséquemment, la décision de l'Administrateur est maintenue sur cette question;

Point 24 - système de drainage souterrain déficient

- [26] Le Bénéficiaire a noté des fissures à la fondation au mur droit de l'immeuble, tel que détaillé au point 28 ci-dessous. Selon le Bénéficiaire et son expert M. Bonneville, ce problème serait dû à un système de drainage souterrain déficient;



- [27] Afin de déterminer si cette problématique est couverte par la garantie, une étude des faits mis en preuve incluant les expertises est requise pour déterminer si cette question résulte dans la perte totale ou partielle de l'ouvrage;
- [28] Lors de la visite des lieux en décembre 2015, l'Administrateur a questionné le Bénéficiaire pour déterminer s'il avait des problèmes au sous-sol et à cette époque, il n'y aurait pas eu d'infiltration d'eau ou inondation dans le sous-sol du bâtiment;
- [29] Au mois de mars 2016, le Bénéficiaire a avisé les autres parties qu'il y avait eu une infiltration d'eau dans le sous-sol vers le 20 février 2016 (voir lettres et photos dans le Cahier de pièces de l'Administrateur, onglet A-11 et A-12). L'inspecteur de l'Administrateur Richard Berthiaume, est retourné sur les lieux au mois d'avril 2016 pour déterminer si la décision rendue le 7 mars 2016 rejetant ce point comme étant couverte par la garantie, devait être modifiée vu cet événement;
- [30] Lors de cette deuxième visite, M. Berthiaume a noté qu'il n'y avait pas de trace d'eau dans le sous-sol. Par contre, le Bénéficiaire lui a montré des photos de l'infiltration qui a eu lieu devant les électroménagers (voir photos, onglet A-11 dans le Cahier de pièces de l'Administrateur);
- [31] Lors de son témoignage, M. Berthiaume a mentionné que l'eau dans les photos était claire. À son avis, l'eau aurait été souillée s'il venait de l'extérieur du bâtiment mais pour être certain, des tests d'eau ont été effectués en insérant un boyau dans le conduit de la cheminée qui faisait partie du système de drainage. Il a fait coulé l'eau pendant environ une heure sans qu'il ait eu d'infiltration d'eau dans le sous-sol;
- [32] Puisqu'il n'a pas constaté d'infiltration suite au test et, tenant compte de ses autres constatations lors de la visite (i.e. couleur de l'eau), l'inspecteur n'a pas changé les conclusions de son rapport du 7 mars 2016. Lors de l'audition, il a témoigné qu'il était d'avis que le problème avec les drains ne devait pas être considéré comme étant un vice majeur puisque la stabilité du bâtiment n'est pas mise en cause;
- [33] M. Berthiaume a ajouté qu'il y avait une pente négative du terrain menant l'eau vers l'immeuble et non dans le sens opposé. Selon l'Administrateur, le Bénéficiaire a la responsabilité d'assurer que les pentes du terrain ne se dirigent pas vers le bâtiment;
- [34] Or, l'expert du Bénéficiaire, M. Bonneville a visité les lieux à deux reprises lors de l'été 2016 et, a effectué une inspection en profondeur au mois de juillet 2016. Il a conclu que le système de drainage souterrain était contaminé et, a recommandé le remplacement complet du système;



- [35] Les photos prises lors de la visite du mois de juillet 2016 et annexées au rapport de M. Bonneville, illustrent le drain français et le fait qu'on a retrouvé de la terre à l'intérieur du drain à certains endroits (voir photos 22, 23, 32 et 33 prises le 11 juillet 2016 du rapport Bonneville);
- [36] Lors de son témoignage, M. Bonneville a noté que les cheminées faisant partie du système de drainage et installées par l'Entrepreneur, étaient des cheminées simples alors que les cheminées auraient dû être des cheminées doubles (voir illustration B-5, photo # 29). Cette affirmation a été contestée par l'Entrepreneur et son expert;
- [37] L'Entrepreneur a témoigné lors de l'audition et a confirmé que lorsqu'il a été appelé sur les lieux au mois d'avril 2016, il était présent lorsque le boyau d'arrosage a été inséré dans une des cheminées faisant partie du système de drainage. L'eau aurait coulé pendant environ une heure et il a constaté qu'il n'y a pas eu de dégâts dans le sous-sol;
- [38] Alain Corbeil a été entendu à titre d'expert pour l'Entrepreneur. Il a produit un rapport daté du mois d'octobre 2016, commentant le rapport de M. Bonneville. M. Corbeil a visité les lieux pour la première fois au mois de novembre 2016, soit la première journée de l'audition;
- [39] Après étude du rapport préparé par M. Bonneville ainsi que les photos prises au mois de juillet 2016, M. Corbeil a commenté que le drain français ne semblait pas être obstrué selon les photos annexées au rapport de M. Bonneville (voir p. 13 du rapport de Alain Corbeil Pro Inspection Inc., daté du 15 octobre 2016);
- [40] Lors de la visite des lieux au mois de novembre 2016, M. Corbeil a examiné le mur derrière les électroménagers dans le sous-sol et, n'a pas constaté des traces d'eau souillée ni de traces dans l'isolant derrière les appareils électroménagers dans le sous-sol;
- [41] La preuve démontre qu'il n'y ait pas eu d'infiltration dans le sous-sol avant le printemps 2016. De plus, il appert que lorsqu'il y a eu infiltration, l'eau dans le sous-sol était claire, tel qu'il appert des photos prises par le Bénéficiaire et son conjoint (onglet A-11 et photos transmises le 30 novembre 2016);
- [42] Un fait que le Tribunal considère comme étant significatif est que les infiltrations ont eu lieu seulement à deux reprises soit au printemps 2016 ainsi qu'au mois de novembre 2016 alors que la fin des travaux a eu lieu en 2010. Si ces infiltrations étaient liées au drain français, les dégâts et inconvénients seraient probablement plus sérieux selon l'inspecteur de l'Administrateur ainsi que l'expert de l'Entrepreneur, M. Corbeil;
- [43] Chaque cas en un cas d'espère et dans le présent cas, le Tribunal vient à la conclusion que le Bénéficiaire n'a pas démontré l'existence d'une perte totale ou



partielle de la résidence en raison de certains problèmes liés au drainage, ce qui constitue un des éléments nécessaires pour prouver l'existence d'un vice majeur. Conséquemment, la décision de l'Administrateur est maintenue sur ce point;

Point 27 - imperfections et dégradation de la surface des escaliers de béton en façade

[44] Dans la réclamation du mois de mai 2014, nous retrouvons la description suivante des problèmes liés à ce point :

« Fentes diagonales sur le mur de l'escalier extérieur à l'avant de la maison avec présence de plusieurs trous dans le ciment dans le cas du mur de l'escalier.

De plus les marches de l'escalier extérieur à l'avant le ciment à plusieurs trous de différentes grandeurs et de profondeurs avec le décollement de morceaux de ciments. Dans les trous il y a des supports de bois en train de pourrir. »

[45] Dans sa décision du 7 mars 2016, l'inspecteur Berthiaume a décidé que la situation concernant les escaliers de béton en façade, résulte de l'usure normale du bâtiment et de toute façon ne constituait pas un vice majeur de construction;

[46] Dans le rapport de l'expert Bonneville, il souligne que les fissures majeures ont été réparées mais que les 3 marches en porte à faux au bas de l'escalier ne seraient pas conformes aux règles de l'art et a mentionné à la page 8 du rapport que « la perte graduelle de l'escalier sera évidente »;

[47] Lors de son témoignage, M. Berthiaume a mentionné que les problèmes avec les marches devraient être considérés comme étant des vices cachés, non-dénoncés à l'intérieur des délais prévus au Règlement. De plus, même si les marches tombent, ça ne devrait pas être considéré comme étant un vice majeur;

[48] L'Entrepreneur a témoigné que l'utilisation de sel sur les escaliers, aurait pu causer des problèmes au crépi et quant aux marches en porte à faux, il a référé à l'expertise de M. Corbeil;

[49] Dans son rapport, M. Corbeil a seulement mentionné que « le code de construction ne limite en rien la conception d'escalier en béton » (p. 6 de son rapport daté du 15 octobre 2016);

[50] Le Tribunal doit donc décider si les problèmes liés aux escaliers de la façade du bâtiment devraient être reconnus comme un vice de construction d'une gravité susceptible d'entraîner la perte de l'ouvrage;



- [51] Or, les imperfections au niveau de la surface desdits escaliers sont plutôt de nature de malfaçons, tel que décidé par l'inspecteur de l'Administrateur;
- [52] Quant aux 3 marches en porte à faux, l'expert Bonneville a indiqué que les marches vont tomber éventuellement. Cette conclusion n'a pas été contredite par l'expert Corbeil ni l'inspecteur Berthiaume;
- [53] Dans son argumentation, l'Administrateur a plaidé que la question des trois marches en porte à faux a été soulevée pour la première fois dans le rapport de M. Bonneville au mois d'août 2016, soit plus de cinq ans après la réception du bâtiment;
- [54] Le Tribunal doit donc décider si la réclamation du Bénéficiaire était décrite de façon suffisante pour inclure le problème lié aux trois marches en porte à faux. Considérant que la réclamation fait état de problèmes au niveau des marches (voir extrait de la réclamation de mai 2014 ci-dessus) et que le Bénéficiaire n'est pas un expert dans le domaine de la construction, le Tribunal conclut que l'état des marches a été dénoncé dans les cinq ans de la réception du bâtiment et que l'Entrepreneur et l'Administrateur en tant qu'experts en construction, ont été adéquatement informés de la situation par la réclamation datée de mai 2014. Cet aspect de la réclamation est donc recevable dans le cadre du présent arbitrage;
- [55] Dans *Argonal inc c. Sector Barbacki Shemie & Associés Itée*², la Cour supérieure a décidé que la notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tous dommages sérieux subis par l'ouvrage immobilier³;
- [56] Conséquemment, le Tribunal conclut que la perte éventuelle des 3 marches en porte à faux constitue une perte partielle de l'ouvrage et, cet aspect de la réclamation est donc accordé. Par ailleurs, les imperfections sur les marches doivent être considérées comme étant des malfaçons qui n'ont pas été dénoncées à l'intérieur des délais prévus au Règlement;

Point 28 – Fissures à la fondation

- [57] Le Bénéficiaire a présenté une réclamation pour des fissures à la fondation et a confirmé que des travaux ont été effectués en septembre 2014 pour corriger le problème mais qu'elle n'est pas satisfaite des résultats;
- [58] Quant à l'expert Bonneville, celui-ci a constaté plusieurs fissures à la fondation au mur droit de l'immeuble incluant les murs et le plancher de béton de la cage d'escalier extérieur et a noté que les fissures extérieures avaient été cimentées;

² AZ-50081857

³ paragraphe 23 du jugement



[59] De plus, il a noté que l'Entrepreneur aurait ajouté une isolation rigide sur le mur de la cage d'escalier extérieur;

[60] L'expert Bonneville a noté à la page 10 de son rapport :

« Il faut comprendre que les causes de fissuration des murs de fondation proviennent de phénomènes différents.

Dans le cas présent, l'entrepreneur a effectué des travaux concernant l'adhérence par le gel par l'ajout d'isolant rigide aux murs de fondation mais le point le plus important, qui est le soulèvement par le gel, n'est nullement conforme au Code national du bâtiment et contraire à la section 9.12.

Présentement la profondeur des fondations des murs de la cage d'escalier extérieure est insuffisante et provoque un mouvement des fondations en période hivernale, de la fissuration des murs de béton et d'autres désordres... »

[61] L'expert de l'Entrepreneur a constaté, selon les photos prises par l'expert Bonneville, qu'il y avait un isolant rigide sous la semelle et sur la fondation du bâtiment et de la descente au sous-sol (voir page 8 du rapport Corbeil). Il a conclu que les travaux de protection contre le gel de la descente en sous-sol ont été effectués selon les normes (voir page 12 du rapport Corbeil);

[62] L'inspecteur Berthiaume a constaté les réparations effectuées par l'Entrepreneur au mois de septembre 2014 et s'est déclaré satisfait de ces travaux;

[63] Lors des plaidoiries, le procureur de l'Administrateur a plaidé que l'Entrepreneur n'aurait pas dû réparer les fissures en septembre 2014. De plus, maintenant que les fissures ont été réparées, ce problème n'est plus considéré comme étant un vice majeur, mettant en péril la stabilité du bâtiment;

[64] Le Tribunal est d'avis que ce problème n'est pas un vice majeur. La décision de l'Administrateur est donc maintenue sur cette question;

Photos additionnelles soumise par le Bénéficiaire

[65] Le Bénéficiaire a transmis des photos le 19 décembre 2016 soit après que la preuve ait été déclarée close. Le procureur de l'Administrateur a contesté cette preuve additionnelle;

[66] Le Tribunal est d'avis que ces photos ne font pas partie du dossier puisqu'elles ont été transmises après l'audition et que les autres parties n'ont pas été en mesure de déterminer quand, comment et à quel endroit les photos ont été prises;

Frais d'expertise



- [67] L'article 22 du Règlement prévoit que 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;
- [68] Le travail effectué par l'expert Bonneville a été utile pour déterminer la recevabilité de la réclamation, en partie;
- [69] Ses factures déposées sous la cote B-1 (1 609,65\$ pour les visites sur les lieux et le rapport) et B-2 (1 229,84\$ pour la visite des lieux et l'audition le 29 novembre 2016) totalisent 2 839,49\$;
- [70] Le Bénéficiaire a également encouru des frais pour l'excavation qui a eu lieu le 11 juillet 2016 (document déposé sous la cote B-3), soit une somme de 690,00\$
- [71] Considérant que 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, vue le résultat mitigé du présent arbitrage, le Tribunal accorde une somme de 500\$ en remboursement partiel des frais d'expertise encourus par le Bénéficiaire ;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande du Bénéficiaire en partie pour le point 27 soit, les 3 marches en porte à faux;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 7 mars 2016 sur les points 2, 3, 5, 6, 8, 21, 23, 24, 27 (en ce qui concerne les imperfections) et 28;

CONDAMNE l'Administrateur a remboursé une somme de 500\$ pour les frais d'expertise encourus par le Bénéficiaire;

LE TOUT, avec les coûts du présent arbitrage à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 13 février 2017

Pamela McGovern, CI Arb.
Arbitre

