

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.**  
**(SORECONI)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
Dossier n°: 191110001

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ  
BERNARD-HUBERT 5598814**

C.

**9264-3212 QUÉBEC INC.**  
**(Habitations Lussier)**

et

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.**  
ès qualités d'administrateur provisoire  
**LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION**

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: Mme Vanessa Potvin

Pour l'Entrepreneur: M. Richard Lussier

Pour l'Administrateur: À l'Instruction :  
Me Sarah-Michelle Pigeon  
BÉLANGER PARADIS AVOCATS INC.

Sous Avis de substitution :  
M<sup>e</sup> Martin Thibeault  
THIBEAULT AVOCAT INC.

Date de la Décision : 24 Octobre 2020

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: 191110001  
2020.10.24





- [4] La demande d'arbitrage identifie quatre (4) points de la Décision Adm contestés aux présentes :
- Point 3. Séparation coupe-feu : Tache noire;
  - Point 4. Accès à l'entretroit : Bris et moisissure;
  - Point 6. Entretroit : Tache noire;
  - Point 7. Escalier : marche manquante et inégale.
- [5] L'Administrateur a rejeté les demandes de réclamations du Bénéficiaire pour ces Points 3, 4, 6 et 7, pour le même motif :
- « La situation n'ayant pas été découverte dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec ... »
- [6] Dans le cadre de l'instance, le Bénéficiaire dépose une demande de scission de l'instance, dont contestation par l'Administrateur.
- [7] Le Bénéficiaire demande d'autre part confirmation que le rapport de la firme Enviro-option inc. daté du 28 octobre 2019 (Pièce P-4) :
- « ... tiennent lieu de témoignage, nonobstant le fait que ses auteurs ne seront pas assignés comme témoins au procès ».
- [8] Le Tribunal a indiqué que, sujet à caractérisation d'expertise (déterminée lors de l'Instruction au fond, si requis), un rapport d'un expert tient lieu de son témoignage (art. 293 Cpc) notant toutefois que cette disposition prévoit des délais et la possibilité (ou non) d'une contestation des parties autres. De plus, le Tribunal souligne la jurisprudence qui requiert que la partie qui produit une expertise doit s'assurer en temps utile, soit que l'expert sera présent lors de l'instruction, soit qu'il sera disponible pour s'y présenter sans délai.
- [9] Le Bénéficiaire indique avoir déposé en preuve un 'Rapport de conciliation' de Qualité Habitation daté du 4 septembre 2019 visant une copropriété divisée tierce (« **Décision 3945** ») (Pièce P-7).
- [10] La Bénéficiaire a produit un rapport d'inspection visant la propriété située au 3671 Bernard-Hubert daté du 11 novembre 2018 (« **Rapport 3671** ») (Pièce P-6), alléguant que le préjudice subi est similaire à celui subi à l'Immeuble et que les conclusions devraient être les mêmes et applicables à l'Immeuble.



## **NOTES PROCÉDURALES**

- [11] Une Demande de scission d'instance est soumise par le Bénéficiaire précédemment à la conférence préparatoire; d'autre part, l'Administrateur s'objecte à l'admissibilité de la Décision 3945 et du Rapport 3671 et pourvoit à demandes de rejet de ceux-ci.
- [12] Le Tribunal avise lors cette conférence qu'il prend la question de la scission de l'instance en délibéré et qu'il se prononcera sur l'admissibilité du rapport de conciliation précité lors de l'instruction.
- [13] Suite à l'Instruction du 16 janvier 2020, la procureure de l'Administrateur a déposé le 20 janvier 2020 un engagement de l'Administrateur relatif au code de Construction du Québec (article 9.10.16-5) auquel le Tribunal s'adresse plus avant ci-dessous, et une plaidoirie écrite en date du 27 janvier 2020.
- [14] Le Bénéficiaire dépose un 'Sommaire d'argumentation de la Demanderesse' daté du 28 janvier 2020 sous la plume de Mme V. Potvin, présidente du Bénéficiaire.
- [15] Dans le cadre de la pandémie Covid-19, l'Administrateur du Plan (et autres Plans) a avisé suspendre l'ensemble de leurs activités jusqu'au 13 avril 2020 ou jusqu'à la fin de l'état d'urgence sanitaire (état promulgué par déclaration sous décret 177-2020 du 13 mars 2020 en vertu de la *Loi sur la santé publique* (L.R.Q. S-2.2)). La pandémie a certes retardé diverses procédures arbitrales, incluant le rôle de l'Arbitre soussigné et ses délibérés subséquents à la reprise des activités de certains plans de garantie sous le Règlement.
- [16] Alors que la présente décision est sous délibéré par le Tribunal, un Avis de substitution de procureurs (de l'Administrateur) daté du 4 mai 2020 et un Avis de reprise d'instance de même date sont transmis aux Parties et déposés au dossier du Tribunal.
- [17] Précédemment à la reprise d'instance, PricewaterhouseCoopers Inc. était *ès qualités* d'administrateur provisoire au dossier.

## **PIÈCES**

### *Numérotation*

- [18] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A-avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; et les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées sous cote B-.



### *Objection – sur le banc*

- [19] Tel que souligné, le Bénéficiaire a soumis pour dépôt des pièces le Rapport 3671 (Pièce B-6), alléguant que le préjudice subi est similaire à celui allégué à l'Immeuble et que les conclusions devraient être les mêmes.
- [20] Une objection quant à la production de cette Pièce B-6 au dossier a été soulevée par l'Administrateur et adressée lors de l'Instruction sous demande de rejet.
- [21] Le bâtiment visé à cette pièce est distinct de l'Immeuble et quoique le Tribunal comprend qu'il a été construit par l'Entrepreneur, ce document n'a pas pertinence au présent dossier. Le Tribunal considère qu'aucune inférence ne peut découler de ce genre de tentative comparative et que les circonstances ou problématiques d'un bâtiment autre ne sont pas preuve ou même inférence appropriée des circonstances de l'Immeuble.
- [22] Le Tribunal maintient sur le banc l'objection de l'Administrateur et ordonne que le Rapport 3671 (Pièce B-6) soit retirée du dossier.

### **LE RÈGLEMENT**

- [23] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel<sup>1</sup>, et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [24] D'autre part, le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie (« **Plan** » ou « **Garantie** ») qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>2</sup> et d'autre part que la décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>3</sup>.

#### *Version applicable*

- [25] La version actuelle du Règlement est initialement entrée en vigueur le 1er janvier 2015. Diverses conditions d'application du Règlement pour des périodes

---

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QCCA) par. 11 et *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 par.18.

<sup>2</sup> Article 5 du Règlement, (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

<sup>3</sup> Articles 20 et 120 du Règlement.



antérieures sont confirmées par la jurisprudence arbitrale<sup>4</sup> et de même dans l'affaire *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*<sup>5</sup>:

[42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1er janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinéa de l'article 54 du Décret, seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté avant le 1er janvier 2015 ou dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception. »

[26] En l'occurrence, les travaux dans le présent dossier ont débuté avant le 1er janvier 2015. L'Avis de fin des travaux des parties communes de l'Entrepreneur daté du 30 novembre 2014 et indique le nom de quatre copropriétaires répartis sur trois unités. Ainsi, il s'agit de l'ancienne version du Règlement qui s'applique, soit pour nos fins celle en vigueur au 1er janvier 2014<sup>6</sup>.

[27] Conséquemment, les problématiques et réclamations pouvant être soulevées dans les circonstances sont régies *inter alia* par les dispositions suivantes du Règlement, soit:

« 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;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai

---

<sup>4</sup> *Maria-Emilia Minuche & Riccardo Scappaticci c. Développement Domont Inc. et Garantie Habitation du Québec Inc.*, CCAC S18-072701-NP, Roland-Yves Gagné, arbitre. *MV et al. c. Constructions Raymond et Fils inc.*, et *Raymond Chabot administrateur provisoire inc.* 2018 CanLII 128203.

<sup>5</sup> *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2015 QCCS 682, par.39 et 42. VOIR aussi, entre autres, *PricewaterhouseCoopers Inc. c. Desjardins* 2019 QCCS 513

<sup>6</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs résidentiels neufs*, c. B-1.1, r.02 <https://www.canlii.org/fr/qc/legis/regl/rlrq-c-b-1.1-r-8/109307/rlrq-c-b-1.1-r-8.html>, version à jour le 1<sup>er</sup> janvier 2014, [en ligne, consulté le 29 janvier 2020].



raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

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 des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11

(nos soulignés)

## **CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE**

[28] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2014.11.30 Avis fin des travaux.  
2015.09.15 Date présumée (Administrateur) de réception des parties communes.  
2019.06.28 Réception (Administrateur) de la dénonciation du Bénéficiaire.  
2019.09.14 Décision de l'Administrateur.  
2019.10.11 Demande d'arbitrage du Bénéficiaire.  
2019.11.15 Notification et Avis de nomination de l'Arbitre soussigné  
2019.11.29 Réception Cahier de l'Administrateur.  
2019.12.02 Demande du Bénéficiaire de scission de l'instance  
2019.12.09 Conférence préparatoire.  
2020.01.16 Instruction  
2020.01.20 Documentation de l'Administrateur  
2020.01.28 Documentation du Bénéficiaire.  
2020.02.03 Prise en Délibéré.

[29] L'Administrateur identifie la 'date de fin des travaux des parties communes' sur la base uniquement d'un 'avis de fin des travaux' émis par l'Entrepreneur daté du 30 novembre 2014. De déterminer une date de fin des travaux des parties communes sur un seul 'avis de fin des travaux' peut emporter erreur.

[30] Remarquons qu'un 'avis de fin des travaux' est un concept différent de la 'fin des travaux des parties communes'; le premier est un avis unilatéral de l'Entrepreneur aux syndicats et aux copropriétaires alors connus, alors que le deuxième est une date à laquelle les travaux convenus (par écrit) sont exécutés et que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine et est déclarative par un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat



de copropriétaires – ce qui alors emporte réception des parties communes (sauf circonstances de réception présumée de l'art. 25.1 du Règlement).

- [31] La distinction peut avoir son importance; la date de réception des parties communes, déclarative ou sous présomption de l'art. 25.1 du Règlement, est le départ du délai de découverte pour couverture des réparations des vices cachés au Règlement (art. 27 (4)) alors que la date de fin des travaux des parties communes cristallise le départ du délai pour couverture au Règlement de la réparation des vices au sens de l'art. 2118 C.c.Q. (communément, vices majeurs).
- [32] L'Administrateur indique une date présumée de réception des parties communes au 15 septembre 2015; on peut inférer par cette indication de date qualifiée de 'présumée' qu'un acte déclaratif du professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires qui déclare la date de la fin des travaux des parties communes n'est pas au dossier de l'Administrateur à la date de l'instruction et cet acte n'a pas autrement été mis en preuve.
- [33] La preuve tant documentaire que lors de l'Instruction demeure silencieuse sur les éléments qui pourraient fixer une date confirmée de fin des travaux au sens du Règlement, mais le délai de plus de 9 mois [entre novembre 2014 avis de fin des travaux, et septembre 2015, réception présumée], date choisie par l'Administrateur et que le Tribunal infère est basée sur la présomption de l'art. 25.1 sous lequel la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si certaines conditions sont remplies.
- [34] L'Administrateur a possiblement considéré que l'avis de fin des travaux fût quelque peu prématuré; mais la preuve ne permet pas toutefois d'appliquer *de facto* la présomption de 25.1 (la preuve étant de même silencieuse quant au contrôle du Syndicat). Faute de précisions, et tenant compte du fardeau de preuve quant au contrôle du syndicat, le Tribunal se range, et si requis<sup>7</sup> s'appuyant sur l'art. 116 du Règlement, à la détermination de l'Administrateur d'une réception des parties communes au 15 septembre 2015, tenant aussi compte entre autre de la date de réception des parties communes à la Décision 3945 (définie *supra*) identifiée comme le 12 septembre 2015.

---

<sup>7</sup> *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al c. Les Maisons Zibeline, Me Michel A. Jeannot, Arbitre*, 15 mars 2010, dossier CCAC S09-180801-NP, para. 27-28.



## **ANALYSE ET MOTIFS**

### **Liminaire**

[35] Préalablement à l'analyse des Points de réclamation sous la Décision Adm, adressons divers éléments qui seront conséquents à cette analyse.

### **Demande de scission de l'instance - Bénéficiaire**

[36] Le 2 décembre 2019, le Bénéficiaire, par communication courriel, soumet une demande de procéder à scission de l'instance:

« [...] De plus, comme l'expert O'Donnell engagée par le syndicat conclut que d'autres explorations sont nécessaires afin de déterminer s'il y a eu prolifération des moisissures à l'intérieur des murs de l'étage se trouvant en-dessous de l'entretoit (voir le sommaire à la p. 1 ainsi que les pages 4 et 5 du rapport P-2) et puisque le syndicat n'a pas les moyens de procéder à ces expertises additionnelles à ce stade-ci, le syndicat entend demander lors de la conférence préparatoire à ce que l'instance soit scindée de la façon suivante :

- Dans un premier temps : enquête et décision sur l'existence de vices et sur l'obligation de l'entrepreneur (ou de l'administrateur) de procéder à leur correction en vertu du plan de garantie;
- Dans un deuxième temps : en cas d'une première décision concluant à l'existence d'un vice de construction (re : moisissures), enquête et décision relativement à l'étendue des parties de l'immeuble devant faire l'objet de la décontamination [...] ».

### *Critères sur scission*

[37] Le Tribunal peut, même d'office, scinder une instance si cela lui paraît opportun de le faire eu égard aux droits des parties (s'inspirant de l'art. 211 C.p.c.). La scission n'est plus une mesure exceptionnelle, quoique l'unicité de l'instance demeure la règle.

[38] Plusieurs critères sont généralement appliqués pour déterminer s'il y a lieu de scinder une instance, tel *inter alia* énumérés dans l'affaire *Caisse populaire Desjardins du Sault-au-Récollet*<sup>8</sup>, entre autres :

- La simplicité relative des questions à débattre lors de la première étape;
- La mesure dans laquelle les questions à juger dans la première étape sont étroitement liées à celles qui seraient abordées dans la seconde et de savoir si la

---

<sup>8</sup> *Caisse populaire Desjardins du Sault-au-Récollet c. 9090-4343 Québec inc.*, 2014 QCCS 2270 (CanLII), par. 115 et suivants.



décision qui sera rendue à l'issue de la première étape est susceptible de mettre fin au litige dans son entièreté;

- La question de savoir si la requête est présentée de consentement ou si elle fait l'objet d'une contestation.

[39] Dans *9091-9572 Québec inc.*<sup>9</sup>, l'Hon. Wery j.c.s. résume ainsi la démonstration requise:

« [16] Enfin, il faut évaluer les avantages pouvant découler de la scission à l'aune du principe de l'unicité du procès qui transcende notre procédure civile.

[...]

[17] [...] il faut qu'il soit apparent qu'il existe un avantage marqué de procéder à la scission d'une instance et qu'il n'existe pas d'autres moyens pour obvier aux problèmes que la demande de scission a pour but de contourner. En effet, il faut éviter que la demande de scission ne devienne elle-même un procès dans le procès sur les mérites relatifs de la scission.

(Soulignements de la Cour) »;

#### *Rapports déposés - Bénéficiaire*

[40] Afin de répondre au deuxième point allégué par le Bénéficiaire en regard de la demande de scission, le Bénéficiaire supporte sa demande par avis qu'il faudrait, dans l'entremise d'une réponse positive au premier point, procéder à des expertises additionnelles entraînant des coûts additionnels.

[41] Notons que la demande de scission de l'instance est sollicitée uniquement par le Bénéficiaire, et est objet de contestation sous plaidoirie de la règle générale de l'unicité de l'instance.

[42] Tant pour l'Instruction au fond que pour adjuger sur la demande de scission, il faut noter que le Bénéficiaire dépose :

[42.1] un rapport intitulé 'Rapport d'inspection préachat' adressé au Bénéficiaire et daté du 19 juin 2019 de Inspection sur mesure 9202-8844 Qc Inc. relatif aux parties communes de l'Immeuble (« **Rapport préachat** ») (Pièce A-4);

[42.2] un rapport de HSST Conseils Inc. daté du 24 septembre 2019 et intitulé 'Rapport – moisissures / inspection visuelle et évaluation en laboratoire relatives à l'entretoit (à l'étage – sous la toiture) du condo, situé dans l'immeuble sis au 3929, rue Bernard-Hubert' (« **Rapport O'Donnell** ») (Pièce B-2) sous la plume de Anne O'Donnell, Industrial Hygienist, M.Sc., C.I.H.;

[42.3] un rapport de Enviro-option inc. daté du 28 octobre 2019 intitulé 'Rapport d'inspection visuelle pour la qualité microbiologique des surfaces au 3929 rue

<sup>9</sup> *9091-9572 Québec inc. c. Construction Module II inc et al.*, 2011 QCCS 132, par. 16-17.



Bernard-Hubert' (« **Rapport Depelteau** ») (Pièce B-4) sous la plume de Samuel Depelteau, Maître en Environnement et de P. Champagne, B. Sc. Biochimie, auquel est joint :

[42.3.1] Certificat d'analyse microbiologique de 'ACE Laboratoires (accrédité par le gouvernement du Québec )' effectuée le 23 octobre 2019 (Pièce B-3) par microscopie directe –'Surface-Moisissures' sous échantillon de l'entretoit, mur mitoyen qui identifie des structures mycologiques (ndlr : champignons), soit non-identifiées hyphes non-identifiées (présence majoritaire) et spores non-identifiées (minoritaires), et de spores d'*Ulocladium* sp (minoritaires) (ndlr : souches de champignons filamenteux).

[43] De plus, le Tribunal constate que le Bénéficiaire a consacré des ressources autres sur l'ensemble des questions en litige, ayant déposé en preuve deux (2) soumissions, soit une soumission de décontamination de moisissures par Décontamination Sporotek datée du 11 octobre 2019 et une soumission de Les Entreprises Prolex inc. pour travaux sur coupe-feu dans l'entretoit (Pièce B-11).

*Motifs sur demande de scission*

[44] Le Tribunal note l'art. 232 C.p.c. qui précise que les parties ne peuvent se prévaloir de plus d'un rapport d'expertise par discipline ou matière, sauf si le Tribunal l'autorise. Le dépôt par une partie de plus d'un rapport d'expertise dans la même discipline constitue même, en certaines circonstances, une 'irrégularité' au sens de l'art. 241 C.p.c., permettant de demander le rejet d'une telle expertise<sup>10</sup>.

[45] Le constat de dommages par le Tribunal et diverses indications à la preuve documentaire (incluant les rapports et les certificats d'analyse déposés) ont suffisamment éclairé le Tribunal quant aux sujets visés et lui ont d'autre part permis de considérer la valeur probante du témoignage lors de l'instruction de M. Samuel Depelteau, caractérisé d'expert par le Tribunal lors de l'Instruction et auteur du Rapport Depelteau.

[46] Considérant l'ensemble de ces motifs, la demande de scission a été rejetée à l'Instruction alors que le Tribunal considère de plus qu'il n'est pas nécessaire aux conclusions et ordonnances aux présentes de scinder entre autre nonobstant les arguments (précités) du Bénéficiaire .

---

<sup>10</sup> *Pagé Construction, division Sintra inc. c. Municipalité de St-Séverin de Proulxville*, 2018 QCCS 1855, EYB 2018-293861.



## Décision 3945

- [47] La Décision 3945 est un rapport de conciliation de l'Administrateur (avant reprise d'instance) du 19 juillet 2019, donc décision de l'Administrateur, et à sa face s'adressait à un syndicat autre que le Bénéficiaire et soulignait que le bâtiment visé était sous adresses civiques des 3941 à 3949 rue Bernard-Hubert, donc *prima facie* à un bâtiment autre que l'Immeuble sous étude aux présentes.
- [48] Par correspondance du 10 janvier 2020, l'Administrateur s'est objecté à la production de la Décision 3945 par le Bénéficiaire, basant son objection sur le fait que la Décision 3945 vise un bâtiment autre que celui visé dans le présent dossier et que les conclusions énoncées dans la Décision 3945 sont non pertinentes.
- [49] Le 13 janvier 2020, le Tribunal préalablement à l'Instruction, sur la base des informations alors disponibles, soit principalement que la Décision 3945 est pour une série d'adresses civiques autres que la Décision Adm et de l'Immeuble et qu'il s'agit d'un autre syndicat de copropriétaires distinct, maintient l'objection de l'Administrateur quant à la production de la Décision 3945.
- [50] Suite à correspondance subséquente et dépôt de preuve photographique (Pièce B-12) par le Bénéficiaire, le Tribunal avise alors qu'il entendra les Parties sous objection préliminaire lors de l'Instruction avant audience au mérite.
- [51] Il est établi, nonobstant les différences précitées, que la Décision 3945 vise le même bâtiment que l'Immeuble (les portes d'entrée extérieures 3929 et 3945 sont respectivement les portes d'accès), et les deux syndicats partagent un mur mitoyen, et des entretoits de même disposition.
- [52] Conséquemment, cette Décision 3945 est pertinente dans les circonstances, entre autres car l'analyse et les conclusions visent exactement le même mur mitoyen et son coupe-feu, et la possible contamination, et traite d'éléments de construction applicables au présent dossier soit s'il tend à démontrer l'existence ou l'inexistence d'un fait en litige ou encore s'il permet au tribunal d'évaluer la recevabilité ou la valeur probante d'un élément de preuve contesté<sup>11</sup>.
- [53] L'objection de l'Administrateur à l'admissibilité de la Décision 3945 (Pièce B-7) est donc rejetée.

---

<sup>11</sup> Claude MARSEILLE, *La règle de la pertinence en droit de la preuve civile québécois*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p.6.



### **Délai de dénonciation**

- [54] Sous la version applicable du Règlement, le Tribunal est d'avis, tel qu'il l'a énoncé<sup>12</sup> (et sous jurisprudence constante de d'autres arbitres<sup>13</sup>) dans diverses décisions antérieures à l'adoption de la mise-à-jour du Règlement, que la dénonciation prévue à l'article 27 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, et que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 27 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés. Ce délai de déchéance (ou préfix) est d'ordre public et le Tribunal doit le déclarer d'office (art. 2878, al. 2 C.c.Q.).
- [55] La preuve non contredite indique une découverte du Bénéficiaire du début juin 2019 (dénonciation du 27 juin 2019, Pièce A-6 qui réfère à un rapport (relatif au 3945 Bernard-Hubert), confirmé par le Rapport préachat daté du 11 juin 2019 (en suivi de l'inspection de même date) quant aux Points 3, 4 et 6, que le vice soit visé par l'alinéa 4 ou 5 de l'art. 27 du Règlement. Conséquemment, la dénonciation de ces Points est donc à l'intérieur du délai requis. La conclusion est autre pour le Point 7; nous y reviendrons.

### **Point 3. Séparation coupe-feu – analyse initiale**

#### **Code de construction**

- [56] L'Administrateur dans une correspondance à sa procureure remise au Tribunal en transmission d'un engagement découlant de l'Instruction, ayant cité alors le Code de construction du Québec (« **CNB/Q** »)<sup>14</sup> 2005 pourvoit à copie de l'article 9.10.16 intitulé 'Coupe-feu', 9.10.16.1. 'Vides de construction' et en surligne le para. 5) et conclut :
- « ... il est possible d'avoir deux unités sous le même vide sous-toit sans avoir de mur coupe- feux car il n'y a pas de dimension supérieur à 60m ni de superficie supérieur à 300m2 selon les plans de construction. »*

---

<sup>12</sup> *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 5 mai 2008 au dossier Soreconi No. 070821001; et *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 9 mai 2008 au dossier Soreconi No. 070424001. Dossier n°: 080730001

<sup>13</sup> *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre et *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre.

<sup>14</sup> *Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada (modifié)*



- [57] Le Tribunal est d'un autre avis. Un coupe-feu est requis.
- [58] Au niveau procédural, il n'y a pas preuve quelconque que c'est la version 2005 du CNB/Q qui s'applique (i) à la date appropriée et (ii) dans la municipalité concernée et l'opinion de l'Administrateur transmis par son procureur, postérieur à l'Instruction n'est d'autre part pas admissible.
- [59] Mais surtout de manière substantive, le texte de 9.10.16.1.-5 est à l'effet qu'il est requis d'avoir des coupe-feu et sa lecture claire indique que les vides de construction verticaux doivent être dotés de coupe-feu et que c'est la dimension maximale d'un compartiment qui ne peut dépasser 60 mètres (et, d'abondant, si le vide en question renferme des matériaux exposés ayant un indice de propagation supérieur à 25, sa surface maximale ne peut dépasser 300m<sup>2</sup>).

[60] La Décision Adm indique constat :

« Dans l'entretoit, il y a une séparation coupe-feu formée de deux gypses.

Par les trous dans le gypse, il est possible de voir des traces noires en surface intérieure des gypses.

[...] »

mais, sans motifs détaillés quelconques quant aux faits, stipule caractérisation que ce n'est pas un vice au sens de 2118 C.c.Q., requise selon l'Administrateur dans un cadre de réclamation à l'Administrateur excédant trois (3) de la réception des parties communes (caractérisant que ce n'est pas un vice pouvant entraîner la perte partielle ou totale de la copropriété).

#### Caractérisation du vice

[61] Ce qui est d'intérêt c'est que la caractérisation sous la Décision Adm au Point 1 – 'PROTECTION INCENDIE : TROU DANS ENTRETOIT' – suite aux constats:

- Dans l'entretoit, il y a quatre trous dans le gypse qui sépare les deux copropriétés.
- Du polyuréthane a été utilisé pour boucher les trous dans la copropriété voisine.
- Il y a un conduit d'évent qui traverse une séparation. »

conclut:

« Considérant l'importance des éléments de protection incendie ;

Considérant que l'utilisation de polyuréthane ne doit pas être utilisée dans une séparation coupe-feu »

et adjuge au bien-fondé de ce Point de réclamation, ordonnant correctifs.

[62] La Décision Adm est silencieuse à ce Point 1 sur la caractérisation du vice (vice caché ou de construction) alors que les autres Points aux présentes sont rejetés par l'Administrateur sur la base qu'ils ne sont pas des vices de construction.



- [63] On peut à tout le moins souligner l'aspect contradictoire de ces deux déterminations par l'Administrateur à la nécessité de coupe-feu, dans de mêmes circonstances de délais et de problématiques identiques sinon intimement liées. Le Tribunal se questionne : Si le Point 1 (mur coupe-feu dans l'entretoit) est sous couverture du Plan (et donc, seule possibilité, caractérisé de vice au sens de 2118 C.c.Q. par la Décision Adm), n'est-il pas de conséquence que cette problématique liée de mur coupe-feu et contamination (à tout le moins quant aux Points 3 et 6) est un vice au sens de 2118 C.c.Q. qui résulte en une même caractérisation.
- [64] Un bref interlude est approprié afin de cerner le Point 4 préalablement à conclure sur ces Points 3 et 4 et on le verra quant Point 6.

#### **Point 4. Accès à l'entretoit**

- [65] La Décision 3945 soulève diverses particularités que l'on ne retrouve généralement pas dans les éléments factuels de constat de malfaçon ou vice, ou leur absence, soit de tenir compte de certains constats et décisions d'une décision de l'Administrateur autre que celle sous étude.
- [66] Particularités et traitements différents. En effet, dans le cas d'accès, la Décision Adm rejette la réclamation nonobstant constats similaires à la Décision 3945 (sous intitulé de trappes d'accès – ndlr : la même problématique) et que sous cette dernière le même Administrateur (pendant la même saison estivale) conclut à vice de construction :
- « La garantie Qualité Habitation considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection rencontre tous les critères du vice de construction. La présence de moisissures peut porter atteinte à la sécurité des occupants. »
- [67] Conséquemment, le Tribunal se rallie à la conclusion de l'Administrateur sous la Décision 3945 quant à l'accès (trappe) à l'entretoit, et accueille la réclamation du Bénéficiaire au Point 4 des présentes en conformité des modalités de l'ordonnance ci-dessous.
- [68] Le Tribunal a noté l'affirmation du Bénéficiaire à sa correspondance adressée au Tribunal : « ... *le constructeur a simplement fait remplacer [sic] les trappes d'accès au grenier des deux copropriétés de l'étage supérieur...* ». Si c'est le cas, et que la problématique du manque de coupe-froid et présence de moisissure a été réglée, des travaux ne seront pas nécessaires (sauf erreur aux correctifs).



### **Point 3. Séparation coupe-feu – suite**

[69] Le Rapport préachat identifie la présence d'ouvertures sur le mur mitoyen et de plusieurs traces noires ayant l'apparence de moisissure 'observées sur le mur mitoyen, des deux côtés du mur'.

[70] Tel que déjà mentionné, il est constaté à la Décision Adm qu'il y a présence de quatre trous dans le gypse qui sépare les deux copropriétés au niveau de l'entretoit et un conduit d'évent qui traverse une séparation.

[71] On comprend que c'est suite aux recommandations du Rapport préachat que le Bénéficiaire pourvoit aux Rapport O'Donnell et Rapport Depelteau.

[72] Le rapport O'Donnell indique à son Sommaire :

« Les résultats de notre inspection démontrent la présence significative et abondante des moisissures au panneau de gypse située à l'entretoit et pouvant se retrouver au mur mitoyen de la chambre à coucher en dessous. »

et comporte en annexe un rapport de Mukês Laboratoire inc. Service d'expertise en microscopie analytique (daté du 27 septembre 2019) quant à 'Entre-toit mur intérieur mitoyen' et conclut à présence de structures mycologiques : +++ et identifie diverses catégories spécifiques.

[73] Le Rapport Depelteau indique, photographies à l'appui, une ouverture du gypse communicante, et sous l'intitulé 'Comble du toit – Mur mitoyen droit':

« La croissance fongique semble s'étendre sur plusieurs pieds, autant vers la gauche que la droite, et ce, sur les deux parois de gypse. »

et le témoignage de l'expert Depelteau lors de l'Instruction est au même effet et s'adresse d'autre part à des ouvertures exploratoires qui révèlent la présence de traces visibles de moisissure sur le gypse.

[74] L'Administrateur plaide qu'il n'y a pas d'expansion de la croissance fongique, mais qu'elle est dormante. La Cour Suprême nous enseigne entre autre dans l'affaire *ABB c Domtar*<sup>15</sup> (cas de vices cachés) qu'il n'est pas nécessaire qu'il y ait un préjudice ou dommage mais qu'une probabilité de dommage est suffisante pour constituer un vice grave; dans nos circonstances, il y a déjà dommage.

---

<sup>15</sup> *ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461, para. 88 et 89.



- [75] Il y a dommage au mur coupe-feu dans sa qualité de composante coupe-feu et il y a dommage relatif à la présence de champignons (structures mycologiques) et moisissure, que les expertises caractérisent inter alia de 'présence majoritaire' et de 'significative et abondante des moisissures au panneau de gypse'.
- [76] De même, aucune preuve n'est déposée pour tenter de renverser la présomption de responsabilité de l'Entrepreneur sous 2119 C.c.Q. (et même de 1733 C.c.Q. si ce n'était qu'un vice caché).
- [77] L'Administrateur a souligné a diverses reprises que lors de l'inspection, les matériaux visés étaient secs, et que sans eau il n'y a pas prolifération (croissance possible) fongique.
- [78] Il est exact que les tests d'humidité à la preuve documentaire pris lors d'inspections des matériaux et emplacement visés confirment que ceux-ci sont alors secs. Toutefois, la preuve documentaire photographique de plusieurs sources distinctes, montrent clairement une concentration de taches noires représentatives de contamination que l'on ne peut autrement conclure qu'il y a problématique et préjudice qu'elle qu'en soit la cause, cause qu'il n'est pas préalablement nécessaire de déterminer pour les fins de couverture.
- [79] Toutefois, on prendra note que la cause ou causes de cette contamination se doit d'être déterminée afin de pourvoir à travaux correctifs selon les règles de l'art et afin d'éviter une récurrence du préjudice.
- [80] De même, quant à la suffisance d'une probabilité, en suivi de *ABB c Domtar* (précitée), notre Cour d'appel nous rappelle récemment (2018)<sup>16</sup>, dans une demande d'annulation de vente d'une maison unifamiliale neuve, que la simple existence d'un risque [dans cette cause, ocre ferreuse pouvant bloquer drains de fondation], est suffisante lorsque le risque est probable et ce même en l'absence d'une infiltration d'eau *actuelle* [ndlr : italiques au texte du jugement].
- [81] Le Rapport Depelteau qui classe par catégories le niveau d'indice de contamination fongique ( selon le *Standard and Reference Guide for Professional Mold Remediation* (ANSI/IICRC S520) identifie une problématique tant pour le Point 3 que le Point 6 à la plus haute classification, Catégorie 3 – qui emporte :

'Environnement intérieur contaminé par une croissance fongique véritable, ainsi que les spores associées'.

---

<sup>16</sup> 3223701 *Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937 para 27



- [82] M. Depelteau souligne en témoignage à l'Instruction qu'un patron de croissance de moisissure est visible sur cette séparation sur une superficie de plus de trois (3) mètres carrés.
- [83] Selon un rapport de Santé Canada produit au dossier lors de l'Instruction par la Bénéficiaire (Pièce B-14), une surface de plus de 3 (trois) mètres carrés est qualifiée de « grande », encourageant une évaluation et un nettoyage menés par un spécialiste<sup>17</sup>.
- [84] Une brève note quant à plaidoirie de l'Administrateur qu'aucun test de la qualité de l'air n'a été effectué et une jurisprudence arbitrale citée par l'Administrateur<sup>18</sup> dans laquelle est cité un extrait d'un rapport d'expertise qui préconise des tests d'air intérieurs (dans cette affaire des tests d'air ne sont pas effectués); notons toutefois les indications de Santé Canada (précité) à cet effet de la nécessité ou préférence de pourvoir à tests d'air ambiant d'une résidence dans un cadre d'analyse de présence de moisissure:

« Une analyse de l'air ne fournit aucune donnée sur la santé et ne peut s'attaquer à la cause possible des problèmes de moisissure dans la demeure. »

- [85] L'observation et les analyses fongiques qualifiant la contamination de croissance importante sont suffisantes pour ordonner le retrait des matériaux du coupe-feu au complet de tous les étages par remplacement dans un cadre qui permet sa qualité de mur coupe-feu.

### **Point 6 – Entretien**

- [86] Il y a constat à la Décision Adm qu'il y a des 'points noirs' sur le panneau de platelage de la toiture entourant un événement de plomberie mais que toutefois 'la situation n'a pas été observée sur les autres panneaux'; la preuve photographique à la décision Adm est prise d'une certaine distance.
- [87] La preuve photographique au Rapport O 'Donnell est beaucoup plus révélatrice; on y voit de près ce que certains qualifieraient de prolifération sinon de saturation de taches noires de contamination (photo 5, p10/14).

---

<sup>17</sup> Santé Canada, *Prendre en charge des problèmes d'humidité et de moisissure dans votre demeure*, 2014, p.4, avec référence à Santé Canada, *Lignes directrices sur la qualité de l'air intérieur résidentiel : Moisissures (Ottawa : Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, 2007)*, p. 2, sous la rubrique 'nettoyer toute moisissure quelle que soit l'espèce présente'.

<sup>18</sup> *Zhao c Les Habitations Bouladier inc et Raymond Chabot es qualité d'administrateur provisoire (Abritat)* - Me Philippe Patry arbitre, 2016.02.12 S15-061601-NP.



[88] Cet état des matériaux classe la problématique de cet emplacement dans la même veine que les constats des gypses de coupe-feu du mur mitoyen, et le Tribunal considère, telles les conclusions à ces points, que la réclamation de ce Point 6 est un vice au sens de l'art. 2118 C.c.Q.

### **Qualification de vice au sens de 2118 C.c.Q.**

[89] Le critère au texte législatif de 2118 C.c.Q. requiert la 'perte de l'ouvrage'. Cette perte est soit partielle ou totale. La Cour d'appel<sup>19</sup> résume dans une affaire de d'intérêt particulier pour nos fins, (et le Tribunal en note<sup>20</sup>, identifie les renvois et références identifiées par la Cour):

« [3] En l'espèce, le régime de responsabilité prévu à l'article 2118 C.c.Q. pourrait s'appliquer à la défectuosité du système détection/activation concerné. La notion de perte d'ouvrage reçoit une interprétation généreuse[3] selon la jurisprudence. Une perte potentielle suffit[4]. Cette Cour admet d'ailleurs qu'un système de gicleurs défectueux est couvert[5] par la disposition. »

(nos soulignés)

[90] Si la Cour d'appel considère une défectuosité d'un système de détection comme un vice de construction, à plus juste raison une problématique de déficience ou défectuosité matérielle à un mur coupe-feu s'inscrit d'une même caractérisation.

[91] L'art. 2118 C.c.Q. est d'ordre public, et un des objectifs vise selon l'Hon. Thérèse Rousseau-Houle la nécessité d'assurer au public une protection efficace <sup>21</sup> entre autre sous l'énoncé « ... *c'est l'ordre public qui veut que les édifices ne constituent pas un danger pour la vie de l'homme en société ...* ».

[92] Le Tribunal considère dans ce contexte qu'une problématique confirmée qui cible la sécurité des habitants et menace la protection de l'intégrité physique des occupants, tel dans nos circonstances les doubles préjudices de mesure coupe-feu et de contamination fongique, rencontre les critères du vice au sens de l'article 2118 C.c.Q.

<sup>19</sup> *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.* 2014 QCCA 617, par. 3.

<sup>20</sup> [3] Vincent KARIM, *Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 2e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, n°1079-1080, p. 448-450

[4] Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* », dans Olivier F. Kott et Claudine Roy (dirs.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur p. 431.

[5] *Construction J.R.L. (1977) Itée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.)

<sup>21</sup> Hon. Thérèse ROUSSEAU-HOULE, *Les contrats de construction en droit public & privé*, Wilson & Lafleur, 1982, pp 343 - 345

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n° : 191110001  
2020.10.24



### **Point 7 - Escalier : marche**

- [93] La Bénéficiaire allègue qu'une marche sur l'escalier arrière est manquante et qu'une marche est fissurée. La preuve est à l'effet que le 23 septembre 2018, cette situation avait déjà été constatée préalablement dans le rapport préachat de la propriété au 3927 Bernard-Hubert.
- [94] Quant à ce Point 7, le Tribunal est d'avis qu'il s'agit d'une malfaçon, et que la découverte initiale ait été lors de la réception ou postérieurement, le délai de dénonciation est largement dépassé dans les circonstances. La période maximale de délai de dénonciation de six (6) mois étant excédée, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du Plan et au droit à l'arbitrage qui peut en découler est éteint, forclos et ne peut être exercé.

### **Conclusions Points 3, 4 et 6.**

- [95] Les Points 3, 4 et 6 sont des vices de construction au sens de l'art. 2118 C.c.Q. pour les motifs exprimés aux présentes et plus particulièrement relativement aux préjudices que ces problématiques causent et peuvent causer dans un cadre de la sécurité des habitants et protection de l'intégrité physique des occupants, doubles préjudices (i) de mesures et constitution de coupe-feu et de (ii) contamination fongique.
- [96] Il a été fait mention par le Bénéficiaire et à la preuve documentaire de possibilités de sources de condensation causée ou non par une ventilation inadéquate ou d'infiltration d'eau à l'entretoit en dessous de la toiture, particulièrement vis-à-vis le mur mitoyen.
- [97] On notera, subsidiairement que la problématique au Point 6 ne se retrouve pas selon la Décision Adm sur des panneaux avoisinants. Ceci pourrait supporter une cause potentielle d'infiltration d'eau plutôt qu'une ventilation inadéquate dans cet environnement particulier; un ventilation inadéquate aurait possiblement affecté tous les panneaux de cet espace.
- [98] Les recommandations à ce titre au Rapport O'Donnell consistent à l'identification de ces sources de condensation et/ou d'infiltration d'eau à l'aide d'un 'ingénieur en bâtiment'.
- [99] Le Tribunal souscrit à cette recommandation sujet à ce que ce soit un expert en bâtiment, alors que ce n'est pas requis que ce soit un ingénieur, mais



simplement que l'intervenant(s) soi(en)t tiers au présent débat et ai(en)t l'expertise appropriée.

### **Frais d'expertise.**

[100] Le Bénéficiaire a requis remboursement de frais d'expertise encourus sous facturations soumises au dossier d'un montant de 1 437,10\$ (Pièces B-8 et B-10). Le Tribunal considère que les rapports d'expertise et témoignage représentées par ces facturation ont été utiles au Tribunal aux présentes. En conformité de l'art. 124 du Règlement, le Tribunal ordonne remboursement par l'Administrateur au Bénéficiaire de ce montant.

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

[101] **ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire quant aux réclamations couvertes aux Points 3, 4 et 6.

[102] **REJETTE** la demande du Bénéficiaire quant au Point 7.

[103] **ORDONNE** à l'Administrateur de pourvoir dans les meilleurs délais de la réception des présentes à identification des causes potentielles des constats aux Points 3, 4 et 6, tant quant à infiltrations d'eau que de problématique de ventilation, ou autre cause structurale ou de vice.

[104] **ORDONNE** l'élimination de la contamination fongique aux Points 3, 4 et 6 (notant les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur quant au Point 4, sujet aux règles de l'art).

[105] **ORDONNE** quant au Point 3 le retrait des matériaux du coupe-feu inséré dans l'espace au mur mitoyen, au complet de tous les étages de l'immeuble, par remplacement dans un cadre qui permet sa qualité de mur coupe-feu, incluant l'indice de propagation de la flamme approprié et assurant l'élimination de la contamination fongique de cet ensemble, et **ORDONNE** les travaux correctifs requis selon les règles de l'art afin de corriger le colmatage incorrect ou les ouvertures (incluant sans limiter les ouvertures ou traverses de conduit soulignées au Point 1 de la Décision de l'Administrateur visée aux présentes) sur l'ensemble des parois du mur mitoyen.

[106] **ORDONNE** à l'Administrateur, quant au Point 4 de vérifier les travaux correctifs effectués à la trappe d'accès à l'entretroit et éléments reliés, et dans l'éventualité d'une déficience, **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs requis selon les règles de l'art.



- [107] **ORDONNE** le remplacement du ou des panneaux entourant l'événement de plomberie visé(s) au Point 6, assurant que le passage (traverse) de l'événement soit conforme aux règles de l'art.
- [108] **ORDONNE** que l'Entrepreneur débute au plus tard après trente (30) jours de la date de transmission initiale des présentes et procède de manière continue selon les jours ouvrables aux travaux correctifs jusqu'à parachèvement, et en l'absence ou défaut de s'y conformer en toutes circonstances,
- ORDONNE** à l'Administrateur d'alors prendre charge desdits travaux sans autre délai ou avis.
- [109] **ORDONNE** que l'Administrateur assure une surveillance des travaux et suivi des ordonnances aux présentes jusqu'à parachèvement.
- [110] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer au Bénéficiaire dans les trente (30) jours de la présente décision les frais d'expert au montant de mille quatre cent trente-sept dollars et vingt sous (1 437,20\$) incluant les taxes. Au-delà du délai de trente (30) jours, la somme portera intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.
- [111] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage.
- [112] Le Tribunal conserve juridiction jusqu'à parachèvement des travaux et respect des ordonnances et autorise avis au Tribunal de tout désaccord à ce titre.
- [113] **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Habitation du Québec Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en son lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.



[114] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur du Plan de garantie de La Garantie Habitation du Québec inc., conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

DATE: 24 octobre 2020.



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre

