

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTREAL
No. 203103001

Syndicat de la copropriété
9730 à 9752 William-Fleming

Bénéficiaire

c.

Quorum Highlands Inc.

Entrepreneur

Et :

La Garantie Construction Résidentielle

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Madame Marie-Josée De Serre Monsieur Philippe Bourassa
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Christian Dupont
Pour l'Administrateur :	M ^e Nancy Nantel Madame Anne Delage
Date de l'audience :	18 septembre 2020
Date de la décision	30 septembre 2020

Description des parties

Bénéficiaire :

Syndicat de la copropriété 9730 à 9752 William-Fleming
a/s Madame Marie-Josée De Serre
9750 rue William-Fleming
Montréal, Qc. H8R 0C2

Entrepreneur :

Quorum Highlands Inc.
a/s Monsieur Christian Dupont
200-5200 rue Saint-Patrick
Montréal, Qc., H4E 4N9

Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)
a/s M^e Nancy Nantel
4101 3e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

PIÈCES

A l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Avis de fin de travaux signé le 15 mai 2018 ;
- A-2 Formulaire d'inspection préreception signé le 10 juillet 2018 ;
- A-3 Rapport d'inspection de propriété réalisé par Aspect Inspection, daté du 10 juillet 2018 ;

Dénonciation et réclamation

A-4 Courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 11 septembre 2018 au 22 octobre 2018 re : dénonciation, avec entre autres en pièces jointes :

- Le formulaire de réclamation daté du 22 octobre 2018 ;
- Le procès-verbal de la première assemblée de copropriété (Voir A-11) ;
- Un historique du dossier soumis par le Bénéficiaire concernant l'insonorisation ;
- Le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur daté du 18 octobre 2018 ;

A-5 Courriel de l'avis de 15 jours daté du 26 février 2019, avec en pièces jointes :

- Le formulaire d'inspection préreception déjà cité en A-2 ;
- Un rapport d'inspection de propriété émis par Aspect inspection (voir A-3) ;
- La confirmation de réception de l'Entrepreneur ;

A-6 Courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 9 au 22 octobre 2019 re : suivi état d'avancement du dossier, avec en pièce jointe :

- Une liste de travaux en cours ou effectués reçue le 10 octobre 2019 ;

A-7 Courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, datés du 7 mai au 13 novembre 2019, re : suivi des travaux, avec en pièce jointe :

- Une mise à jour sur les travaux effectués reçue le 13 novembre 2019 ;

A-8 Courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 7 mai 2019 au 10 janvier 2020 re : points en litige, avec en pièce jointe :

- Une mise à jour sur les travaux effectués reçue le 10 janvier 2020 ;

Autre(s) document(s) pertinent(s)

A-9 Relevé REQ concernant le Syndicat de la copropriété 9730 à 9752 William-Fleming, daté du 27 juillet 2020 ;

A-10 Relevé REQ concernant Quorum Highlands Inc., daté du 27 juillet 2020 ;

A-11 Procès-verbal de la première assemblée du SDC 9730 à 9752 William-Fleming, daté du 26 avril 2018 ;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 9 mars 2020, ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 11 mars 2020 ;

A-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 juin 2020, avec en pièces jointes la confirmation d'arbitrage incluant :

- Lettre de Soreconi re: nomination arbitre ;
- Le courriel de demande d'arbitrage par le Bénéficiaire ;
- La décision de l'Administrateur déjà citée en A-12 ;

A-14 Curriculum Vitae d'Anne Delage.

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, reçue par l'organisme d'arbitrage SORECONI le 31 mars 2020 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 juin 2020.
- [2] La demande d'arbitrage a été produite en conformité avec le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* »).
- [3] L'audition de l'arbitrage s'est effectuée au bâtiment résidentiel du Bénéficiaire dans le respect des règles sanitaires, après une visite des lieux.
- [4] Le différend avec la décision de l'Administrateur du 9 mars 2020 que le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage de trancher est le point 2 qui se lit ainsi :
- L'Administrateur est d'avis que seule la façade droite doit faire l'objet d'un correctif.
- [5] Quant au rapport d'inspection pré-réception produit sous A-3, suite à une inspection du 10 juillet 2018, l'Administrateur et l'Entrepreneur ont accepté qu'il soit produit sans la présence de l'inspecteur Robert Butler qui l'a rédigé, acceptant que cet inspecteur dirait la même chose que le contenu de son rapport s'il était présent, sous réserves du droit d'en contester les conclusions.

La dénonciation

- [6] Lors de l'inspection pré-réception des parties communes, l'inspecteur Robert Butler écrit :

3: Murs extérieurs:

3.a - 27, 28, 47 Il y a une **bande de maçonnerie et de mortier** en haut sur le mur ouest (côté gauche) qui a **barbouillé le façonnage du mortier**. Du **ciment** a été laissé sur la face avant des briques ainsi que sur un peu de l'élévation avant gauche (sud). Cela a séché et pris. **Bien que mécaniquement solide, cette finition n'est pas conforme aux normes** et ne correspond pas à la finition du reste du bâtiment ou des autres bâtiments dans cette zone de développement immobilier.

C'est un défaut. Il serait imprudent de l'ignorer parce que c'est de l'autre côté du bâtiment de la rue.

Les arbres le protégeant actuellement de la vue (de Sterling Avenue) pourraient ne pas toujours être là ou toujours être aussi hauts (aussi mûrs). Cela peut avoir un effet négatif sur la valeur de la propriété. [...] (nos caractères gras).

- [7] Dans sa décision du 9 mars 2020, l'Administrateur statue :

2. MAÇONNERIE COMPORTANT DES TRACES DE MORTIER

(points 3a et 3b, rapport réception)

Le 10 juillet 2018, lors de la réception des parties communes, le syndicat a constaté que la **maçonnerie était souillée de résidus de mortier** sur les façades droite et gauche.

L'administrateur est d'avis que **seule** la façade droite doit faire l'objet d'un correctif.

[8] Le Bénéficiaire réplique et demande ce qui suit :

Concernant le point 2) du rapport au sujet des traces de mortier sur les 2 extrémités du bâtiment, nous exigeons que les deux (2) façades soient nettoyées. Le rapport [note du soussigné : la décision de l'Administrateur] recommande que seulement la façade droite (coté est) soit nettoyée alors qu'il y a également des traces de mortier sur la façade gauche (coté ouest) qui doivent être nettoyées.

Preuve

[9] Madame Marie-Josée De Serre est une des administratrices du Bénéficiaire.

[10] Elle habite sur les lieux depuis 2017, donc avant l'inspection pré-réception des parties communes du 10 juillet 2018.

[11] Quand le développeur a affirmé que les travaux étaient complétés, les copropriétaires ont constaté que le nettoyage des murs gauche et droite n'avait pas été fait après la construction.

[12] Ce fait a aussi été constaté lors de l'inspection de leur inspecteur.

[13] Il s'agit d'un manque assez important, qui affecte la valeur de l'immeuble, cela est sous la responsabilité de l'Entrepreneur, ce n'est pas au Bénéficiaire à effectuer ce nettoyage.

[14] Le Bénéficiaire/Syndicat demande que ce soit corrigé.

[15] Ce n'est pas parce que ce mur de gauche serait caché derrière les arbres, que cela n'affecte pas la valeur de l'immeuble, si un évaluateur devait en évaluer la valeur, ce serait la première chose qu'il dirait, que ce doit être corrigé.

[16] C'est relevé à chaque fois qu'un des membres du Syndicat veut vendre son unité.

[17] Pour sa part, le représentant de l'Entrepreneur affirme être d'accord avec la position de l'Administrateur quant au mur gauche.

[18] Pour sa part, l'inspecteur-conciliateur qui a rendu la décision de l'Administrateur affirme que :

[18.1] quand elle parle de taches de mortier, elle parle d'éléments à relief, des éclaboussures que l'on voyait sur le mur droit qu'elle a accordé ;

[18.2] le Bénéficiaire n'aime pas le blanc sur le mur qui n'est que de l'efflorescence, ce n'est pas un élément qui doit être nettoyé par l'Entrepreneur, c'est le calcium qui ressort dans le mortier, ça c'est un élément qui s'estompe avec le temps, tandis que les traces de mortier, les éclaboussures de mortier, c'est différent, ça reste là.

[19] À la question à savoir ce qu'elle prend en considération pour décider si le mur doit être nettoyé, elle répond :

[19.1] on se recule d'au moins 6 mètres car un mur ne peut pas être apprécié si on a le nez appuyé dessus ;

[19.2] c'est un ouvrage réalisé par des humains, il y a toujours des défauts qui sont acceptables, l'application de mortier n'est pas parfaitement égale

partout dans tous les joints, il faut le voir dans son ensemble, parce que si on le regarde trop près, on ne voit qu'une partie de l'ouvrage alors que c'est dans son ensemble qu'on peut l'apprécier.

[20] À la question, est-ce qu'un mur doit être nettoyé après la construction, elle répond :

[20.1] pas nécessairement, oui quand il y a des éclaboussures de mortier, quand ils le construisent ils le nettoient au fur et à mesure, des murs comme celui-là c'est monté en sections et c'est difficile de ne pas échapper des éclaboussures de mortier.

[21] Elle voit encore des éclaboussures sur le mur à droite du côté du stationnement qu'elle a accordé.

[22] Sur le mur objet du différend, elle a vu quelques éclaboussures à la base du mur, toutefois, elle conclut qu'elle n'a pas à ordonner un nettoyage, les quelques éclaboussures ne nécessitent pas un nettoyage.

[23] Quant aux efflorescences visibles :

[23.1] c'était là à la construction (et non après et ça aurait pu alors être le signe d'un problème d'accumulation d'eau) ;

[23.2] ça s'estompe avec le temps, ça prend quelques années, ça dépend de quel côté la façade se trouve, mais elle ne peut pas dire le nombre d'années, on parle en termes d'années ;

[23.3] ici on sait que c'était présent à la construction, ce n'est pas problématique.

[24] Au sujet de l'efflorescence (de façon générale), le soussigné a lu à l'audience la page du Guide de performance de l'APCHQ qui lui est consacrée (section 12-25, page 285) :

Efflorescence (poudre blanche) à la surface des ouvrages de maçonnerie
PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE

L'efflorescence qui apparaît quelquefois sur les nouvelles constructions est une condition normale hors du contrôle de l'entrepreneur.

Correctif à apporter

Aucun, l'efflorescence est un phénomène temporaire et inoffensif qui devrait s'atténuer graduellement sous l'action des pluies.

Remarque

L'efflorescence est un dépôt cristallin blanchâtre qui se produit à la surface des enduits hydrauliques. Ce dépôt est causé par le mouvement naturel de l'humidité et peut diminuer avec le temps.

L'efflorescence peut être plus ou moins visible selon la saison et les conditions météorologiques.

L'efflorescence peut être plus visible à la surface des briques de couleur foncée.

La présence d'efflorescences à des endroits précis peut provenir de sources d'humidité exceptionnelles, comme des accumulations de mortier dans le vide d'air (accumulation créant un pont entre le fond de clouage et le dos de l'ouvrage de maçonnerie) ou le contact d'un matériau adjacent dont la teneur en sel diffère de celle de la brique (allège de béton sur brique d'argile).

Les éclaboussures de sel et de produits de déglçage peuvent aussi contribuer à l'apparition du phénomène.

- [25] L'inspecteur-conciliateur ajoute que si les reliefs de mortier sont de la malfaçon, l'efflorescence n'en n'est pas.
- [26] À la question du tribunal, si les traces de mortier sont de la malfaçon, pourquoi ne pas ordonner le nettoyage de ces traces présentes sur le mur gauche, elle répond :
- [26.1] il n'y en a que quelques-unes et il faut mettre son nez dessus pour les voir, elles sont vraiment petites mais à 6 mètres elle ne pense pas qu'elles soient visibles (sa procureure intervient et dit : c'est à cause de la quantité).

Plaidoiries

- [27] En plaidoirie, la représentante du Bénéficiaire affirme :
- [27.1] s'en tenir à ce qui a été constaté par l'inspecteur selon son rapport de pré-réception des parties communes du bâtiment ;
- [27.2] même à quelques mètres, dehors, on voit clairement que le mur n'est pas propre, qu'il n'a pas été nettoyé ;
- [27.3] on ne peut pas dire « à cet endroit-là tu ne nettoies pas à cet endroit-là tu nettoies », il faut faire un travail d'ensemble, nettoyer le mur pour que le mur représente un travail intègre, propre, bien fini.
- [28] Quand le rapport d'inspection des parties communes a été fait, il y avait encore des échafauds et le nettoyage aurait pu se faire immédiatement à moindres coûts qu'actuellement.
- [29] Elle ne croit pas que cela va partir tout seul avec le temps, leur inspecteur leur a dit que cela devait être nettoyé.
- [30] Elle a acheté un immeuble neuf et elle n'a pas à attendre quelques années pour que l'immeuble prenne sa pleine valeur, ça aurait dû être déjà nettoyé.
- [31] Pour sa part, l'Administrateur plaide que le tribunal doit décider si le travail de maçonnerie comporte de la malfaçon.
- [32] Un ouvrage de maçonnerie se fait par des hommes, les choses ne sont pas aussi lisses que de la peinture, c'est fait avec du mortier sur des grandes surfaces, c'est monté en sections, oui s'il y a des éclaboussures, du relief, oui ça doit être nettoyé, c'est d'ailleurs fait par le maçon au fur et à mesure.
- [33] Le guide de performance de l'APCHQ dit que le mur doit s'évaluer à une distance de 6 mètres parce qu'il faut regarder un mur de maçonnerie dans son ensemble.
- [34] La maçonnerie, ce n'est jamais parfait, il peut y avoir des différences de teintes, c'est pour cela qu'il faut regarder à une distance de 6 mètres.
- [35] Il appartiendra au tribunal de déterminer si les taches blanches en haut du mur à l'horizontale, sont une malfaçon.

- [36] Ces taches-là sont là depuis le début, c'est le calcium qui ressort quand l'eau s'évapore, cela fait un dépôt de calcium, c'est clair qu'on a un mur qui n'est pas exposé aux grandes pluies parce qu'il y a des arbres et une corniche qui le protègent, ça risque de prendre un peu plus de temps, et pour cette raison, ce n'est pas une malfaçon
- [37] Le plan de garantie ne couvre pas toutes les situations, les questions esthétiques sont couvertes seulement s'il y a malfaçon.

Décision

- [38] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage.
- [39] La dénonciation sur ce mur portait sur les traces de mortier ET les bandes de maçonnerie, soit du mortier qui a barbouillé le mur.

Les traces de mortier

- [40] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage a vu le mur et partage l'opinion de l'inspecteur Butler qui a procédé à l'inspection des parties communes.
- [41] Le Tribunal d'arbitrage ne partage pas l'opinion de l'Administrateur à l'effet que « c'est une question de quantité », car la gravité de la malfaçon n'est pas pertinente ;
- [41.1] à titre d'illustration, dans l'affaire *Jocelyne Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹, notre collègue, M^e Tibor Holländer écrit :

[137] Le Tribunal est donc demandé à décider s'il y a des conditions liées à une malfaçon avant que le travail peut être remédié.

[138] M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards ont abordé cette question et ils étaient d'avis que :

« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q., n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. »

« De même, la gravité de la malfaçon ne paraît pas pertinent car l'obligation ne distingue pas selon l'intensité de l'effet engendré pas la non-conformité. » [citations omises]

¹ CCAC S12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer, arbitre.

[...] [147] Selon la preuve présentée devant le Tribunal, le Tribunal conclut que la demanderesse a établi la malfaçon liée à l'installation des bardeaux dans la noue de la toiture au sens et en vertu de l'application de l'article 10(3) du Règlement (note du soussigné : l'article 10 est l'article miroir de l'article 27 pour les bâtiments non détenus en copropriété) ;

[42] Dans le but de clarifier la présente ordonnance de nettoyage, le soussigné ne fait aucune distinction ici entre les éclaboussures de mortier avec relief et les éclaboussures sans relief significatif,

[42.1] le Guide de performance de l'APCHQ n'en fait pas non plus, il parle d'« éclaboussure » et de « tache » :

12-24 PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE

Sous un éclairage normal, lorsque la maçonnerie est sèche, aucune éclaboussure ni tache pouvant nuire à l'apparence de l'ouvrage ne doit être visible à partir d'une distance de 20 pi (6 m).

Correctif à apporter

L'entrepreneur nettoiera les taches de mortier de façon à obtenir la performance attendue. Les déficiences devront avoir été dénoncées sur le formulaire de réception du bâtiment.

Remarque

Il faut toujours être prudent lorsqu'on nettoie un ouvrage de maçonnerie. Bien qu'on utilise couramment des pulvérisateurs à jet d'eau sous pression et des produits chimiques, il est important de suivre les instructions de nettoyage fournies par le fabricant de la maçonnerie.

[42.2] de plus, l'Administrateur a accueilli le « déversement de mortier qui n'a pas été nettoyé à temps » sur le mur de droite.

[43] Avec égards, le soussigné ayant vu le mur, même si elles sont en moindre quantité que sur le mur face au stationnement, ces éclaboussures et taches sont visibles et elles nuisent à l'apparence de l'ouvrage.

[44] Le Tribunal d'arbitrage conclut que ce sont les éclaboussures et les taches qui sont à être nettoyées sur le mur gauche, avec relief **et** sans relief.

Le barbouillage

[45] Le Tribunal d'arbitrage rappelle d'abord ce qui a été dénoncé par l'expert du Bénéficiaire, soit :

[Photos] 27, 28 [...] bande de maçonnerie et de mortier en haut sur le mur ouest (côté gauche) qui a **barbouillé le façonnage du mortier**. Du **ciment** a été laissé sur la face avant des briques ainsi que sur un peu de l'élévation avant gauche

[46] L'audience a beaucoup porté sur la présence d'efflorescence sur le mur, efflorescence qui n'est pas les traces ou résidus de mortier.

[47] Avec égards, contrairement à l'opinion de l'inspecteur-conciliateur, les bandes de maçonnerie dénoncées par l'inspecteur Butler comme étant du mortier qui a barbouillé la façade est bien du mortier qui a barbouillé la façade, et non de

l'efflorescence qui aurait été, à ses dires, toujours là sans changement d'apparence par rapport aux photos prises le 10 juillet 2018 (deux ans, rapport d'inspection pré-réception des parties communes) et qui serait censée s'estomper avec les années et qui ne s'est pas estompée après trois ans.

[48] D'une part, dans son rapport d'expert, l'inspecteur Butler fait référence dans sa dénonciation aux photos 27 et 28 pour les bandes blanches ou des sections blanches qui sont les bandes de maçonnerie dont le Tribunal d'arbitrage soussigné s'est demandé à voix haute à l'audience comment il se faisait qu'elles étaient aussi visibles après trois ans si c'était de l'efflorescence comme le soutient et le plaide l'Administrateur ;

[48.1] d'autre part, pour l'inspecteur-conciliateur et pour sa procureure, ces bandes ne sont que de l'efflorescence qui partiront avec le temps et si l'efflorescence est encore présente, c'est en fonction de l'exposition du mur qui la protégerait des éléments, la présence d'arbres et d'une corniche ;

[48.1.1] bandes d'efflorescence qui partiront avec le temps : ces bandes/sections de maçonnerie barbouillées sont là depuis trois ans, et les photos prises en juillet 2018 (rapport d'inspection) reflètent le même état qu'en septembre 2020 (audience de l'arbitrage) ;

[48.1.2] exposition du mur qui le protégerait des éléments par rapport à un autre mur : le mur est :

48.1.2.1. sur le bord d'une élévation par rapport à la rue Sterling ;

48.1.2.2. orientée vers l'Ouest, alors que sur l'île de Montréal, les vents qui soufflent les intempéries sont plus souvent du côté Ouest que de tout(tous) autre(s) côté(s),

donc ce mur est bel et bien exposé aux intempéries, il s'agit bien de traces de barbouillage de mortier comme dénoncées par l'expert Butler et non, de l'efflorescence qui ne pourrait pas s'estomper ;

[48.1.3] arbres : le soussigné a regardé après l'audience le mur à partir de la rue Sterling coin rue Beauchamp, en contre-bas et à très bonne distance puisque l'immeuble est sur le bord d'une élévation par rapport à cette rue, et clairement, la partie en haut à droite (quand on est face à lui) du mur est clairement visible de la rue en contre-bas sans la présence d'arbre, à une époque où les arbres ont encore toutes leurs feuilles, donc, sans protection du côté Ouest d'où viennent les vents qui soufflent le plus souvent,

48.1.3.1. ces bandes/sections blanches ne sont donc pas protégées des intempéries par les arbres présents, la présence de barbouillage de mortier dénoncée par l'expert du Bénéficiaire est bien visible de la rue ;

[48.1.4] corniche : quant à la présence de la corniche qui protégerait le mur de la pluie, plaidée par l'Administrateur à l'audience, le Tribunal d'arbitrage considère, après avoir vu la courte longueur de cette corniche, que cela n'a pas d'incidence.

[49] En conclusion, vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage.

FRAIS

[50] L'article 37 du *Règlement* stipule :

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

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

[51] Vu que le Bénéficiaire a eu gain de cause, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

CONCLUSION

[52] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[52.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au **Point 2** // *y a une bande de maçonnerie et de mortier en haut sur le mur ouest (côté gauche) qui a barbouillé le façonnage du mortier. Du ciment a été laissé sur la face avant des briques, avec ou sans relief, et REJETTE* la décision de l'Administrateur ;

[52.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant au point 2 dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat, le délai étant un délai de rigueur au sens du Code de procédure civile ;

[52.3] **A DÉFAUT** pour l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon la règle de l'art et son obligation de résultat selon les délais mentionnés dans la présente décision, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur directement et sans autre délai ou avis, à faire effectuer les travaux correctifs dans un délai supplémentaire de quarante-cinq (45) jours, en conformité avec la règle de l'art et son obligation de résultat ;

[52.4] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[52.5] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, vu la preuve dans ce dossier et conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 30 septembre 2020



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI