

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)  
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

**ENTRE :** **Monsieur Eugène Nedelcu et  
Madame Nicoleta Toader**  
(ci-après « Les Bénéficiaires »)

**ET :** **9153-8827 Québec inc.**  
(ci-après « L'Entrepreneur »)

**ET :** **La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc.**  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC : S12-011201-NP

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

**Arbitre :** **M<sup>e</sup> Albert Zoltowski**

**Pour les Bénéficiaires :** **M<sup>e</sup> René Grenier**

**Pour l'Entrepreneur :** **M<sup>e</sup> Raymond Daoust**

**Pour l'Administrateur :** **M<sup>e</sup> Luc Séguin**

**Date de la décision :** **Le 18 mars 2013**

**Identification complète des parties**

Arbitre : *Me Albert Zoltowski  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaires : *Monsieur Eugène Nedelcu et  
Madame Nicoleta Toader  
4799, rue des Hydrangées  
Saint-Hubert (Québec) J3Y 0G5*

Entrepreneur : *9153-8827 Québec inc.  
(Bouffard Poudrier Construction)  
33, rue Tourangeau  
Saint-Constant (Québec) J5A 2S3*  
  
*Représentée par monsieur Luc Poudrier,  
président*

Administrateur : *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ inc.  
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine  
Montréal (Québec) H1M 1S7*  
  
*Représentée par monsieur Jocelyn Dubuc*

**Décision****Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 1<sup>er</sup> février 2012.

**Historique du dossier :**

9 novembre 2011 : Inspection du bâtiment par l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, monsieur Jocelyn Dubuc;

28 novembre 2011 :	Décision de l'Administrateur sous la plume de monsieur Jocelyn Dubuc;
12 janvier 2012 :	Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
1er février 2012:	Nomination de l'arbitre;
16 février 2012:	Avis de l'arbitre aux parties concernant la conférence préparatoire prévue pour le 29 février 2012;
29 février 2012:	Première conférence préparatoire;
1er mars 2012:	Avis de l'arbitre aux parties concernant la deuxième conférence préparatoire prévue pour le 28 mars 2012;
28 mars 2012:	Demande de remise de l'Entrepreneur de la deuxième conférence préparatoire;
29 mars 2012:	Lettre de l'arbitre aux parties concernant la nouvelle date de la deuxième conférence préparatoire ;
5 avril 2012:	Deuxième conférence préparatoire;
18 juin 2012:	Courriel de l'arbitre aux parties confirmant les dates des 30 et 31 octobre 2012 pour la tenue de l'audience;
30 et 31 octobre 2012 :	Visite des lieux et audience;
2 novembre 2012 :	Réception par l'arbitre d'une documentation faisant l'objet d'un engagement de l'Entrepreneur :
18 mars 2013:	Décision arbitrale.

## **DÉCISION**

### **Introduction**

[1] Le 9 novembre 2011, monsieur Jocelyn Dubuc, inspecteur-conciliateur au Service de la conciliation de l'Administrateur inspecte le bâtiment des Bénéficiaires situé au 4799 rue des Hydrangées à Saint-Hubert (Québec).

[2] Le 28 novembre 2011, il rend une décision dont les points suivants font l'objet d'une demande d'arbitrage de la part de l'Entrepreneur :

1. Travaux de maçonnerie;

2. Nombre de prises de courant au sous-sol;
3. Taches blanches sur les bardeaux d'asphalte du toit du garage;
4. Condensation au bas du mur séparant le sous-sol de l'espace clos sous le balcon;
10. Présence de fourmis dans la maison;
- 13 Revêtement de bois torréfié.

[3] Deux conférences préparatoires ont été tenues relativement à cette demande : la première le 29 février 2012 et la deuxième le 5 avril 2012.

[4] À cause des horaires chargés des procureurs et des témoins experts, ce n'est que le 30 et le 31 octobre 2012 que l'audience a pu avoir lieu. Elle a été précédée de ma visite des lieux en compagnie des parties, leurs procureurs et témoins.

### **Point 1 – Travaux de maçonnerie**

[5] Selon les constatations de l'inspecteur-conciliateur Dubuc décrites dans sa décision, les parements extérieurs en maçonnerie de la résidence des Bénéficiaires étaient affectés de défauts suivants :

- Éléments de maçonnerie installés croches;
- Joints de largeur non uniforme;
- Fissures dans les joints de maçonnerie;
- Mortier désagrégé prématurément dans certains joints;
- Murs de maçonnerie non rectilignes;
- Absence de scellant à plusieurs endroits;

[6] L'analyse et la conclusion de la décision de l'inspecteur Jocelyn Dubuc relativement à ces points se lisent comme suit :

*« De l'avis de l'administrateur, les travaux de maçonnerie sont inacceptables et ne respectent pas les règles de l'art. La situation observée rencontre donc les critères de la malfaçon au sens du contrat de garantie. Qui plus est, il appert que ces imperfections ont été dénoncées par écrit lors de la réception du bâtiment.*

***Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 du contrat de garantie, l'entrepreneur devra reprendre l'ouvrage de maçonnerie dans son ensemble.»***

**La preuve des parties (point 1)*****La preuve de l'Entrepreneur******Témoign : monsieur Jean-Luc Poudrier***

[7] Monsieur Jean-Luc Poudrier, le président de l'Entrepreneur, témoigne que les Bénéficiaires ont choisi les éléments en béton qui constituent les parements de leur résidence. Il s'agit de briques en béton qui imitent la pierre. Selon sa description, chaque élément a un relief différent et comme chacun d'eux est irrégulier, les joints entre les éléments sont inégaux aussi. Selon lui, la maçonnerie n'a pas subi de dégradation depuis un an.

[8] Il reconnaît que certains joints « sont un peu larges ».

[9] Il prend les engagements suivants au nom de l'Entrepreneur pour effectuer des travaux correctifs aux parements :

**a) Mur de façade**

Douze rangs de briques dont certains sont installés croches dans la section à gauche de la porte d'entrée seront remplacés;

Toute la colonne gauche assise sur le perron qui est affectée d'un problème de verticalité et démontrant un effet de torsion, sera réparée;

Le mur à gauche de l'entrée de garage qui est perpendiculaire à la rue sera remplacé au complet.

**b) Mur droit du bâtiment**

Deux briques seront déplacées pour corriger un problème de verticalité (page 2/9 des plans du bâtiment déposés en liasse comme pièce E-1)

**c) Mur arrière du bâtiment (page 3/9 de la pièce E-1)**

Correction de certains joints de mortier trop minces de chaque côté de la porte patio;

Ajout d'une chantepleure à gauche de la porte du garage.

**c) Mur gauche**

Trois à cinq joints verticaux seront corrigés à gauche du mat électrique;

Tout ce mur sera réparé pour assurer sa verticalité.

**d) Chantepleures**

Toutes les chantepleures qui sont présentement obstruées seront nettoyées

**Témoignage : monsieur Luis Vieira**

[10] Monsieur Luis Vieira déclare qu'il a travaillé comme maçon lors de l'érection des parements extérieurs du bâtiment

[11] Il déclare que lui-même et son entreprise exécuteront les travaux correctifs que l'Entrepreneur s'est engagé à faire.

[12] Il explique que pour que les nouveaux joints de mortier faisant partie des travaux correctifs aient la même apparence que les anciens joints, les travaux devraient être faits au printemps 2013.

[13] En contre-interrogatoire par le procureur du Bénéficiaire, il affirme qu'il est possible de préserver dans les nouveaux joints de mortier la même couleur que celle des anciens joints.

**Témoignage : Monsieur Claude Latulippe**

[14] Monsieur Claude Latulippe, technologue et expert en bâtiments est le prochain témoin de l'Entrepreneur. Son rapport du 31 mai 2012 a été communiqué à toutes les parties avant l'audience. La rédaction de son rapport a été précédée de son inspection du bâtiment le 26 mars 2012. Son rapport est déposé comme pièce E-2. Je l'ai reconnu comme expert. La partie de ce rapport qui concerne les travaux de maçonnerie a presque deux pages de texte. Elle est accompagnée de six photos.

[15] Il déclare que lors de son inspection, il a pris des mesures au laser de tous les murs principaux du bâtiment, horizontalement et verticalement, et à part des endroits qui font l'objet des engagements de l'Entrepreneur, le reste de ces murs est conforme aux règles de l'art et aux normes.

[16] En ce qui concerne la coloration des joints de mortier qui feront partie des travaux correctifs, il déclare que la couleur du nouveau mortier s'égalisera à l'ancien après une période de six à douze mois. Ensuite, la nouvelle couleur sera similaire à celle du mortier existant et, selon lui, les réparations ne seront pas décelables.

[17] En ce qui concerne les fissures dans les joints, il opine qu'elles ont été causées par la dilatation des matériaux. Elles sont plus visibles vis-à-vis les portes et les fenêtres et au-dessus des fenêtres près des linteaux. De telles fissures n'affectent pas la solidité d'un mur. Il ajoute que les éléments en béton du parement constituent un matériau différent de briques en argile lesquelles sont sujettes à moins de dilatation.

[18] Pour ce qui est du mortier qui est désagrégé dans certains joints, il est d'opinion que ceci est dû à l'excédent du mortier dans ces joints. L'apparence des joints s'améliorerait après un brossage du mortier dans les joints avec une brosse en métal.

**Témoignage : Monsieur Denis Brisebois**

[19] Monsieur Denis Brisebois qui, comme on le verra plus tard, est l'expert des Bénéficiaires a été appelé comme le dernier témoin de l'Entrepreneur.

[20] Monsieur Brisebois opine que la coloration des nouveaux joints ne sera jamais similaire à celle des anciens joints. Pour que les deux couleurs « matchent » il faudrait envoyer le nouveau mortier à un laboratoire pour trouver le même couleur que l'ancienne. Malgré cet exercice, il y a toujours un risque que les deux couleurs ne soient pas similaires.

[21] À ma question, il répond qu'il existe une possibilité que les couleurs des nouveaux joints ne soient pas similaires à celles des anciens joints mais ceci n'est pas un élément important sur sa recommandation de refaire tous les murs du bâtiment.

[22] Pour des réparations partielles des parements, il recommande de commencer les travaux sur une petite surface et ensuite attendre 28 jours pour voir si la coloration est bonne. Ensuite, pour tester la coloration, il faut passer une brosse en métal sur les nouveaux et les anciens joints en mortier.

**La preuve des Bénéficiaires (point 1)****Témoignage : Monsieur Denis Brisebois**

[23] Monsieur Denis Brisebois a rédigé son expertise datée du 14 avril 2012 après une visite d'inspection de l'enveloppe en maçonnerie du bâtiment le 17 mars 2012. Je l'ai reconnu comme expert. Son rapport de 8 1/2 pages est accompagné de 36 photos prises lors de son inspection. L'Annexe 1 joint à ce rapport est constitué d'extraits de dispositions du Code national du bâtiment du Canada (2005). L'Annexe 2 qui y était joint aussi, renferme des dispositions que le témoin qualifie comme étant « la Norme nationale du Canada » en maçonnerie<sup>1</sup>.

[24] Ce rapport avec les photos et ses annexes a été communiqué aux autres parties et déposé en preuve comme la pièce B-1.

**Mur de façade**

[25] Le témoin opine que certains endroits du mur de façade manquent de verticalité. Ces problèmes, selon lui, ne pouvaient pas être décelés avec un laser. Il les a découverts avec son « œil du métier ». Il réfère notamment au coin supérieur gauche de la façade : les deux murs à gauche et à droite de la fenêtre à l'étage sont bombés (photos 3 et 4 de la pièce B-1) (*Commentaire de l'arbitre : l'expression « photo » ci-dessus réfère aux photos faisant partie de la pièce B-1*). Il réfère aussi au coin supérieur à la gauche de l'entrée principale (photo 4). Ensuite, il mentionne le mur de retour gauche en façade (photo 5) qui souffre d'un problème de verticalité et d'horizontalité. Il dit qu'il s'agit d'un manque d'horizontalité de 3/8 de pouce sur une distance de quatre pieds, ce qui selon lui excède le seuil de tolérance de  $\pm 13$  mm prévu à l'article 6.2.2.3 de l'Annexe 2 de son rapport (pièce B-1).

[26] Il a également décelé des problèmes à la colonne avant gauche de l'entrée principale (photo 6). Selon sa description -« elle courbe vers l'intérieur à partir de son centre, en plus de pivoter vers la droite en hauteur » (p2 de B-1). Sa réparation fait partie des engagements de l'Entrepreneur.

[27] Ensuite, il réfère également aux taches foncées qui apparaissent sur la colonne à droite de l'entrée de façade (photo 7) qui selon lui, sont dues à des infiltrations d'eau à l'intérieur de la colonne.

[28] En ce qui a trait la jonction de la colonne à droite de la porte d'entrée et du toit, il a décelé un problème de calfeutrage. Sur la photo, on peut voir des gouttelettes sous le soffite.

[29] Le témoin réfère aussi à différents endroits du bâtiment qui sont, selon lui, problématiques.

### **Mur arrière**

[30] Il réfère aussi à une perte de verticalité et d'horizontalité au coin gauche du mur arrière où se trouve la porte de garage (photos 24 à 26). De plus, le bas de ce mur, à gauche de la porte du garage est aussi affecté d'une perte de verticalité.

[31] Sur une partie du mur arrière à gauche de la fenêtre ainsi qu'en dessous de cette fenêtre (photo 27), il a constaté des problèmes d'horizontalité du mur.

[32] Sur le coin gauche, encore à gauche de la fenêtre, il a constaté un problème de verticalité du mur (photo 27 de la pièce B-1).

### **Mur droit**

[33] Il déclare que le mur droit, particulièrement le bas du mur, est aussi affecté d'un manque de verticalité. Dans son rapport (pièce B-1) il réfère à deux rangs de briques qui sont en retrait vers l'intérieur et qui ne respectent pas le plan d'assemblage du mur (photo 21 de la pièce B-1).

### **Mur gauche**

[34] En ce qui concerne le mur gauche, il a décelé que certains rangs de briques sont rentrés vers l'intérieur (photo 33). De plus, il existe un sérieux problème de bombement à l'intersection du mur de façade et du mur gauche (voir photo 34).

### **Les solins**

[35] Dans son témoignage, monsieur Brisebois fait plusieurs références à la non-conformité des solins à la norme qui les régit et qui est prévue par le Code national du bâtiment – Canada (2005) (ci-après « CNB 2005 »). Cette norme qui se trouve au paragraphe 9.20.13.6(2) du CNB 2005 exige que les solins débordent d'au moins 5 mm sous toutes les chantepleurs. Selon l'expert, cette exigence n'est respectée sous aucune chantepleur. De plus, les solins au-dessus d'un linteau de porte doit

également dépasser de 5 mm, ce qui n'est pas le cas au-dessus de la porte d'entrée principale (photo 10).

### **Les joints**

[36] Pour ce qui est de la largeur des joints, il déclare que la norme prévue à l'article 9.20.4.1 du CNB 2005 exige que l'épaisseur des joints de mortier pour les éléments en béton (ainsi que les briques en argile) soit de 10 mm. Toutefois, selon cette norme la tolérance admissible pour les joints, tant verticaux que ceux d'assise, est de  $\pm 5$  mm. Ceci signifie que tous les joints de mortier doivent avoir une épaisseur variant entre 5 mm et 15 mm. L'expert Brisebois déclare que certains joints des murs sont d'une épaisseur qui est conforme à cette norme et d'autres qui ne le sont pas. Il réfère entre autres aux photos n<sup>os</sup> 15, 16, 17, 18, 19 (gros joints horizontaux), 31, 32 qui montrent des joints trop larges.

[37] Le témoin explique que la conséquence des joints dont la largeur excède la norme, est que les joints horizontaux vont « boire de l'eau » et fissurer à cause du surplus de pression. Les joints verticaux qui sont trop larges seront également sujets aux mêmes problèmes. Ces infiltrations pourraient, selon le témoin, causer l'instabilité du mur et réduire la durée de vie du bâtiment. Toutefois, cette possibilité d'instabilité dépendrait des chaleurs, des pluies et des gels.

### **Travaux correctifs**

[38] Il déclare que c'est presque impossible d'effectuer des travaux de réparation de cette ampleur sans affecter la solidité des murs. Pour éviter de tels problèmes, il serait nécessaire d'obtenir des plans d'ingénieur et faire les travaux sur de petites surfaces, ce qui prendrait beaucoup de temps. Il opine qu'il serait plus simple de refaire tous les murs.

[39] En contre-interrogatoire, il précise qu'advenant des réparations partielles seulement, plutôt que la réfection complète d'un mur, il faudrait installer des linteaux en les vissant à la structure de bois. Ces linteaux devront supporter la charge des éléments de maçonnerie se trouvant au-dessus. Il déclare que c'est difficile de prévoir si le bois auquel les linteaux seraient ainsi vissés supporteraient toute cette charge.

[40] Il a aussi déclaré qu'il n'a pu tester le fonctionnement des chantepleures car elles étaient obstruées. Si elles ne l'étaient pas, un test mécanique serait possible pour voir leur fonctionnement.

[41] En ce qui concerne l'accumulation de mortier à certains endroits entre le mur intermédiaire et les parements extérieurs, il témoigne, que selon lui, il existe une forte possibilité que ce soit la cause des infiltrations d'eau dans les briques en ciment. Il réfère à la photo 35 de son rapport (pièce B-1) qui démontre une section du mur gauche près de la gouttière d'une couleur plus foncée que le restant de ce mur.

[42] Lors du contre-interrogatoire par le procureur de l'Administrateur, le témoin persiste dans son opinion que les murs devraient être refaits même en l'absence de

tout problème affectant les solins. Son opinion est fondée principalement sur les problèmes affectant les joints de mortier.

### **La preuve de l'Administrateur**

#### **Témoignage : Monsieur Jocelyn Dubuc**

[43] Monsieur Jocelyn Dubuc qui occupe le poste d'inspecteur-conciliateur auprès de l'Administrateur, est l'auteur de la décision de ce dernier.

[44] Il témoigne qu'il a vu les mêmes malfaçons que monsieur Denis Brisebois.

[45] Il déclare que lorsqu'il y a plusieurs défauts qui affectent un parement en maçonnerie, l'effet des réparations n'est pas beau esthétiquement.

[46] Il déclare que les engagements de l'Entrepreneur ne couvrent pas toutes les malfaçons. Il cite les malfaçons suivantes qui ne font pas partie de ces engagements :

#### **Mur de façade**

- a) La partie du mur de façade qui se trouve à gauche des fenêtres ainsi que l'intersection du mur de façade et du mur gauche qui est en forme d'un « S ».
- b) En ce qui concerne l'intersection du mur gauche et celui de façade, il l'a mesurée à l'œil. Selon lui, « À l'œil, ce mur n'est vraiment pas beau ».

#### **Mur droit**

- c) Selon le témoin, le mur droit est celui où il y a le moins de défauts à réparer, sauf en ce qui concerne les joints. Selon ses notes, à part des joints, le défaut principal est les deux briques en retrait dont la réparation fait partie des engagements de l'Entrepreneur.

#### **Mur gauche**

- d) Selon les notes de monsieur Dubuc, en ce qui concerne le mur gauche, le principal problème est l'endroit où certaines briques doivent être remplacées.

#### **Mur arrière**

- e) En ce qui concerne le mur du garage en arrière du bâtiment, il note que la ligne d'intersection entre le soffite de débord de toit et le mur n'est pas droite (photo # 24 de B-1). Il n'est pas certain si ce manque de niveau a été causé par une mauvaise installation de ce soffite ou de la maçonnerie. Il ne partage pas l'opinion de l'expert Brisebois que tout ce mur doit nécessairement être refait.

### **Les joints**

[47] Il déclare qu'il existe des fissures dans les joints et qu'elles ont été dénoncées dès la réception du bâtiment en juin/juillet 2011. Il déclare qu'il n'y a pas beaucoup de ces fissures qui exigent d'être réparées.

[48] Le témoin souligne le manque d'uniformité des joints en mortier, sur tous les murs du bâtiment, tant les joints verticaux et qu'horizontaux.

[49] Il a déjà vu des réparations à des bâtiments résidentiels comme celui des Bénéficiaires. Selon son expérience, parfois, il faut teindre les joints et prendre des soins particuliers pour arriver à un résultat esthétiquement acceptable. De telles réparations peuvent être faites en autant qu'un tel résultat soit atteint.

[50] Selon lui, des joints qui sont plus épais que la norme n'affectent pas la solidité ou la fonctionnalité d'un mur. Seulement son côté esthétique est affecté. Dans son expérience, il a vu des réparations qui ont donné, au niveau esthétique, des résultats satisfaisants et d'autres qui ne les ont pas donnés.

### **Les solins**

[51] En ce qui concerne les défauts qui affectent les solins et qui sont décrits dans le rapport de l'expert Brisebois (pièce B-1) et l'étaient aussi lors de son témoignage, il explique qu'il ne les a pas mentionnés dans sa décision parce que les Bénéficiaires ne les ont pas dénoncés.

[52] Selon le témoin, le fait que les solins ne dépassent pas 5 mm du mur, n'est pas important. Ce dépassement de 5 mm n'enlève rien, selon lui, à leur fonctionnalité.

[53] À sa connaissance, les Bénéficiaires ne se sont jamais plaints d'infiltrations d'eau. Conséquemment, il opine que cette malfaçon n'a jamais causé de dégât. Sa philosophie, en ce qui concerne les solins est « quand il n'y a pas de problème, allons pas jouer avec ça ».

[54] En 26 ans de pratique, il n'a jamais vu de problème à cause de solins qui ne dépassaient pas les murs de 5 mm.

[55] En ce qui concerne le « Blue skin » qui constitue ou qui semble constituer les solins et qui est visible à travers certaines chantepleurs, il confirme que l'APCHQ recommande à ses membres d'utiliser ce matériau « parce qu'il est performant ».

### **Réfection des murs**

[56] Lors du contre-interrogatoire par le procureur de l'Entrepreneur, il déclare que dans son expérience il a vu des réparations qui ont donné des résultats satisfaisants et d'autres qui ne les ont pas donnés.

[57] Lors du contre-interrogatoire par le procureur des Bénéficiaires, le témoin affirme qu'il ne nie pas son ordonnance qui apparaît dans sa décision adressée à

l'Entrepreneur de refaire tous les murs. Il explique que si les murs ne sont pas refaits, il « n'est pas certain si le résultat cosmétique sera atteint ».

[58] Il répète que tous les joints qui ne sont pas conformes à la norme du CNB 2005 devront être réparés afin que leur épaisseur y soit conforme.

### **Contre-preuve de l'Entrepreneur (point 1)**

#### **Témoignage : Monsieur Latulippe**

[59] Selon l'expert Latulippe, les joints en mortier n'ont pas la fonction de solidifier la structure du bâtiment. Selon lui, l'épaisseur hors norme des joints peut constituer seulement un problème esthétique.

[60] Il n'est pas d'accord avec l'opinion de l'expert des Bénéficiaires, monsieur Brisebois qui est décrite à la page 7 de son rapport (pièce B-1).

*« Préjudices au bâtiment : De façon générale, une mise en œuvre où il y a un manque d'aplomb et de verticalité fait en sorte que les éléments ne sont pas en portée uniforme et adéquate. Cela occasionnera une faiblesse dans la résistance structurale des revêtements et la durée de vie utile des parements en sera grandement réduite. De plus, le deuxième plan de protection composé des solins et pare-air ne respecte pas les règles de mise en œuvre. En additionnant à cela la perte de résistance due à l'épaisseur des joints et le non-respect de l'ensemble des règles, les revêtements de maçonnerie ne perdureront pas dans le temps comme ils se doivent et plusieurs dommages à l'arrière mur seront à prévoir par des infiltrations d'eau. »*

[61] Il insiste sur le fait que les problèmes décrits dans cet extrait par l'expert Brisebois pourraient avoir un effet esthétique seulement mais n'affecteraient pas la durée de vie des murs.

[62] En contre-interrogatoire, il déclare qu'il n'a pas vérifié auprès du fabricant des éléments en ciment l'épaisseur recommandée des joints en mortier. Il opine que l'épaisseur des joints doit être jugée selon la forme des éléments en béton dont les surfaces ne sont pas parfaitement lisses mais possèdent parfois des creux à l'emplacement des joints.

[63] Le témoin fait une démonstration avec deux éléments en béton semblables à ceux faisant partie des parements du bâtiment. Selon lui, sa démonstration révèle que lorsque deux éléments en béton sont placés l'un sur l'autre mais que leurs surfaces accolées possèdent des inégalités et des creux – le mortier entre deux creux, dont l'un est au-dessus de l'autre, peut avoir jusqu'à 30 mm d'épaisseur et ce lorsque les parties lisses de ces deux surfaces sont séparées par une couche de mortier dont l'épaisseur de 15 mm est à l'intérieur de la tolérance selon la norme du CNB 2005.

**Preuve additionnelle des Bénéficiaires (point 1)****Témoin : Monsieur Brisebois**

[64] L'expert Brisebois, est complètement en désaccord avec la démonstration faite par l'expert Latulippe. Selon son interprétation de la norme de l'épaisseur des joints prévue au CNB 2005, la couche de mortier entre deux blocs doit toujours avoir une épaisseur variant de 5 à 15 mm, peu importe si les surfaces adhérentes des blocs en ciment sont lisses ou si elles possèdent des creux ou cavités, pour être conforme à cette norme.

**Question n° 1**

[65] Est-ce que les travaux correctifs sur les murs en maçonnerie du bâtiment devraient être limités à ceux que l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer ou non. Si non, quels autres travaux correctifs devraient être exécutés?

**Prétentions des parties****Les prétentions de l'Entrepreneur :**

[66] Selon l'Entrepreneur, les travaux correctifs devraient se limiter à ceux que son représentant, monsieur Jean-Luc Poudrier, s'est engagé à réaliser.

[67] Les arguments qui suivent visent à réfuter la preuve présentée à l'audience par les Bénéficiaires et l'Administrateur.

***Les joints***

[68] En ce qui concerne l'épaisseur de certains joints en mortier qui excède la norme du Code National du bâtiment, l'Entrepreneur plaide que :

a) L'épaisseur excessive de certains joints est causée par les cavités et autres inégalités sur les surfaces adhérentes des blocs en béton. Il soumet que, dans certains cas lorsque deux blocs ayant chacun un creux qui se font face, sont simplement posés l'un sur l'autre, sans aucun mortier entre eux, l'espace supplémentaire créé par les deux creux est parfois de 8,5 mm et ce même si les parties complètement plates de ces deux blocs sont accolées une à l'autre, sans aucune espace entre elles.

b) Une épaisseur hors norme des joints en mortier produit un effet cosmétique seulement, selon l'opinion de l'inspecteur-conciliateur Dubuc et l'expert de l'Entrepreneur, monsieur Latulippe. Il m'invite à suivre leur opinion, plutôt que celle de l'expert des Bénéficiaires, monsieur Brisebois, qui a témoigné que cette épaisseur excessive pouvait affaiblir la structure des murs. Selon l'Entrepreneur, l'opinion de l'inspecteur-conciliateur Dubuc est plus crédible que les opinions des experts des parties parce qu'il est plus neutre qu'eux.

- c) Selon l'Entrepreneur, l'opinion de l'expert Brisebois à l'effet que l'épaisseur des joints hors norme peut causer une faiblesse structurale et réduire la durée de vie utile du bâtiment– n'est fondée sur aucune autre preuve. Selon lui, cette opinion ne constitue pas une preuve suffisante.
- d) Il plaide que le Code national du bâtiment possède une ou des dispositions à l'effet que même si une norme y prévue est dépassée, un travail correctif n'est pas requis si la solidité de l'ouvrage n'est pas affectée. Le procureur de l'Entrepreneur s'engage à me transmettre une copie de cette ou de ces disposition(s) auxquelles il réfère.

### **Manquement aux exigences de verticalité et d'horizontalité des murs**

[69] En ce qui concerne les problèmes d'horizontalité et de verticalité des murs – il réfère aux deux premières phrases de l'extrait intitulé« Préjudices au bâtiment » (page 7 du rapport de l'expert Brisebois, pièce B-1) cité au paragraphe 60 ci-dessus qui se lisent :

*« De façon générale, une mise en œuvre où il y a un manque d'aplomb et de verticalité fait en sorte que les éléments ne sont pas en portée uniforme et adéquate. Cela occasionnera une faiblesse dans la résistance structurale des revêtements et la durée de vie utile des parements en sera grandement réduite.»*

[70] Selon lui, son propre expert, monsieur Latulippe, et l'inspecteur-conciliateur Dubuc ne partagent pas cette opinion.

[71] Il soumet que la preuve est insuffisante qu'un manque de verticalité et d'horizontalité des murs pourrait affaiblir leur structure.

[72] En outre, il soumet que les dispositions concernant l'alignement vertical et horizontal d'un ouvrage de maçonnerie prévues à la Norme A-371 de Maçonnerie des bâtiments faisant partie de l'Annexe 2 jointe à l'expertise de monsieur Brisebois reflètent une règle de l'art seulement soit « une façon de faire dans l'industrie de la construction » plutôt qu'une norme obligatoire comme les normes prévues au CNB 2005.

### **Les solins**

[73] Selon l'Entrepreneur, les Bénéficiaires n'ont pas dénoncé par écrit les problèmes de solins, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[74] Il soumet que je n'ai pas de juridiction pour me prononcer au sujet de quelque irrégularité que ce soit les concernant.

[75] De façon subsidiaire, et sous réserve de sa dernière soumission, selon lui le matériau des solins ne pose aucun problème. Les deux experts des parties et l'inspecteur-conciliateur conviennent que le « Blue skin » est un matériau efficace et

couramment utilisé par d'autres entrepreneurs en construction, même s'il n'est pas spécifiquement permis par le CNB 2005.

[76] Il réfère à l'article 2.5 du Code national du bâtiment pour justifier le fait que les solins ne dépassent pas le mur de 5 mm n'a pas besoin d'être corrigé compte tenu de l'absence de preuve d'un dommage. L'opinion de l'expert Brisebois que ce manque de dépassement constitue une possibilité d'un dommage futur est, selon l'Entrepreneur, une preuve insuffisante.

#### *Mortier dans le vide du mur*

[77] Selon l'Entrepreneur, l'opinion de l'expert Brisebois qu'il existe une possibilité de mortier dans les vides du mur ne constitue pas une preuve suffisante. De plus, il soumet qu'il n'y a aucune preuve de l'existence d'un problème dans « le vide du mur ».

#### *Fissures dans les joints*

[78] Selon l'Entrepreneur, il n'y a pas de preuve de dommages qui pourraient être occasionnés par les quelques petites fissures.

#### **Les prétentions des Bénéficiaires**

[79] Selon les Bénéficiaires, je dois faire un choix entre la preuve présentée par deux experts, soit monsieur Latulippe pour l'Entrepreneur et monsieur Brisebois pour les Bénéficiaires. Comme témoin-expert, monsieur Brisebois possède, selon eux, plus de crédibilité que monsieur Latulippe.

[80] Même s'il y a plusieurs photos de joints problématiques sur les photos annexées au rapport de l'expert Brisebois, elles ne reflètent qu'une partie de tels joints déficients. Il y en a d'autres qui sont hors norme.

[81] Finalement, ils réfèrent aux problèmes de verticalité et d'horizontalité des murs et des briques installés croches qui sont mentionnés dans le rapport de leur expert, monsieur Brisebois.

#### **Les prétentions de l'Administrateur**

[82] Selon l'Administrateur, les engagements de l'Entrepreneur ne couvrent pas toutes les malfaçons ni tous les endroits des murs qui en sont affectés.

[83] Il réfère à la liste de malfaçons constatées par l'inspecteur-conciliateur Dubuc et décrites dans sa décision, ainsi qu'à certains endroits des murs qui ne font pas partie des engagements de l'Entrepreneur, y compris la partie du mur à gauche des fenêtres du rez-de-chaussée et du premier étage, le mur arrière du garage, notamment à l'intersection du soffite du débord de toit et du mur, et l'épaisseur hors norme de plusieurs joints en mortier.

[84] Selon l'Administrateur, une malfaçon consiste en une non-conformité des matériaux ou de l'installation d'un ouvrage aux normes et aux règles de l'art. Un

ouvrage peut être affecté d'une malfaçon sans que sa structure en soit affectée ou que l'ouvrage soit en péril.

### **Analyse et décision relativement à la question n° 1 (point 1)**

[85] Dans sa décision, l'inspecteur-conciliateur Dubuc décrit de façon générale les travaux de maçonnerie affectées de malfaçons comme suit :

- « ° *Éléments de maçonnerie installés croches*
- ° *Joints de largeur non uniformes*
- ° *Fissures dans les joints de maçonnerie*
- ° *Mortier désagrégé prématurément dans certains joints*
- ° *Murs de maçonnerie non rectilignes*
- ° *Absence de scellant à plusieurs endroits »*

[86] Dans son analyse, il écrit ceci :

*« De l'avis de l'administrateur, les travaux de maçonnerie sont inacceptables et ne respectent pas les règles de l'art. La situation observée rencontre donc les critères de la malfaçon au sens du contrat de garantie. Qui plus est, il appert que ces imperfections ont été dénoncées par écrit lors de la réception du bâtiment.*

***Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 du contrat de garantie, l'entrepreneur devra reprendre l'ouvrage de maçonnerie dans son ensemble.»***

[87] Étant donné que la demande d'arbitrage émane de l'Entrepreneur, c'est à lui qu'incombe le fardeau de la preuve<sup>2</sup>. Concrètement, il a le fardeau de me convaincre que la décision de l'Administrateur sur les points dans sa demande d'arbitrage n'est pas conforme au plan de garantie, tel que décrit par les dispositions du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>3</sup> (le « *Règlement* »). On sait depuis longtemps, que le *Règlement* est d'ordre public<sup>4</sup> et le contrat de garantie entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires (déposé comme pièce A-1) doit être conforme au *Règlement*<sup>5</sup>.

[88] Je propose maintenant de réviser les murs de chaque côté du bâtiment en comparant les malfaçons reconnues par l'Entrepreneur aux malfaçons supplémentaires qui m'ont été présentées en preuve par l'expert des Bénéficiaires, monsieur Brisebois, ainsi que par l'inspecteur-conciliateur Dubuc.

Reconnus par l'Entrepreneur

Mis en preuve par le Bénéficiaires et  
l'Administrateur

a) Mur de façade vu de la rue

1. Douze rangs de brique dont certains sont installés croches dans la section à

• Section gauche de la façade :  
perte de verticalité à la hauteur de la fenêtre du rez-de-chaussée

gauche de la porte d'entrée.

et manque d'horizontalité à la gauche de cette fenêtre (page 2 de B-1 et photo 2).

2. Toute la colonne gauche assise sur le perron (manque de verticalité et effet de torsion); l'Entrepreneur s'engage à la réparer.
3. Le mur, perpendiculaire à la rue, à gauche de l'entrée de garage. L'Entrepreneur s'engage à le remplacer.

- Section gauche de la façade : Les deux parements à la droite et à la gauche de la fenêtre à l'étage sont bombée (page 2 de B-1 et photos 3 et 4).
- Le mur du retour à gauche de l'entrée principale démontre une perte de niveau très sévère (page 2 de B-1 et photo 5)
- Sur le côté droit de la porte de garage, il y a une perte de niveau très sévère (page 3 de B-1 et photos 13 et 14)

b) Mur droit du bâtiment vu de la rue

1. Deux briques seront déplacées pour corriger la verticalité (page 2 de 9 des plans du bâtiment, pièce E-1)

- Deux rangs de briques qui sont en retrait vers l'intérieur et qui ne respectent pas le plan d'assemblage du mur (page 3 de B-1, photo 21).
- Absence totale de chantepleurs à certains endroits de ce mur (page 3 de B-1)

c) Mur arrière du bâtiment vu vers la rue

1. Correction de certains joints de mortier trop mince de chaque côté de la porte-patio

- À la gauche de la porte de garage, il y a une perte de verticalité sur le coin et une perte d'amplitude horizontale sur le coin gauche (page 4 de

## B-1 et photos 24 à 26)

2. Ajout d'une chantepleure à gauche de la porte du garage (page 3 de 9 des plans du bâtiment, pièce E-1)

- Sur le coin gauche de la porte-patio, il y a une perte de verticalité
- Une perte de niveau visible au niveau de la fondation ainsi qu'à partir de la mi-hauteur de la fenêtre (page 4 de B-1 et photo 27)

d) Mur gauche du bâtiment vu de la rue

1. Engagement de l'Entrepreneur de réparer tout le mur gauche pour assurer sa verticalité

*Commentaires de l'arbitre : Je note que les endroits précis ne sont pas mentionnés par l'Entrepreneur*

Trois à cinq joints verticaux à gauche du mat électrique seront réparés.

- Au tiers du mur, à partir de la base, deux rangs de briques sont en retrait vers l'intérieur et ne respectent pas le plan d'assemblage du mur (page 4 de B-1 et photo 33)
- Au coin, à la jonction du mur de façade et du mur gauche, il y a une perte de verticalité sur toute la hauteur du mur (page 4 de B-1 et photo 34)
- Sur le coin avant, à la base du mur, il y a une perte de niveau (page 4 de B-1)

[89] l'Entrepreneur s'engage aussi à nettoyer toutes les chantepleures dont plusieurs sont présentement obstrués par du mortier.

[90] Finalement, je note que la liste des malfaçons reconnues par l'Entrepreneur (soit par son représentant monsieur Poudrier) n'inclut pas une section de briques au-dessus de la porte de garage. Ce problème a été constaté par son expert, monsieur Latulippe, à la page 3 de son rapport déposé comme pièce E-2 où il s'exprime comme suit :

*« En ce qui a trait au mur de maçonnerie non rectilignes, nous n'avons pas été en mesure de pouvoir constater cette situation, à moins qu'il ne s'agisse du fait qu'en façade, au-dessus de la porte de garage, la mise en place de certaines briques ne semble pas équidistante, faisant en*

*sorte que des correctifs devront être apportés. D'ailleurs, sur les lieux, le maçon rencontré se proposait de réaliser ces travaux lors de la reprise du mur de maçonnerie à la gauche de la porte d'entrée.»*

[91] Selon moi, la preuve de l'Administrateur et des Bénéficiaires démontre l'existence de plusieurs malfaçons que j'ai décrites ci-haut qui s'ajoutent à celles que l'Entrepreneur s'est engagé à réparer.

### **Les exigences de verticalité et d'horizontalité des murs**

[92] L'Entrepreneur n'a soumis aucune autorité à l'appui de sa position relativement à non-contraignabilité des règles de l'art concernant la verticalité et l'horizontalité des murs. Les autres parties ne m'ont présenté aucun argument sur cette question.

[93] Ma compréhension de la prétention de l'Entrepreneur est que le dépassement des mesures prévues à la Norme A-371 de Maçonnerie des bâtiments citées à l'Annexe 2 de l'expertise de monsieur Brisebois (pièce B-1), ne constitue pas une malfaçon.

[94] Sous réserve de mon commentaire quant à ma compréhension de cette prétention, je ne peux y adhérer. Selon moi, l'article 2100 CCQ exige de l'entrepreneur de livrer au bénéficiaire un bâtiment dont les murs en maçonnerie ont été érigés « conformément aux usages et règles de (leur) art ». L'extrait pertinent de cet article se lit comme suit :

*« Art. 2100 L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art et, de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.*

*Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure. (J'ai souligné l'extrait pertinent).»*

[95] En l'absence de preuve quant à l'existence d'autres règles de l'art applicables aux mesures d'horizontalité et de verticalité des murs en éléments de béton, les normes ou les règles de l'art qui ont été prouvées de façon suffisante devant moi par l'expert Brisebois, soit la Norme A-371 précitée, doivent être respectées par l'Entrepreneur.

[96] Le non-respect de ces normes ou règles de l'art par l'Entrepreneur, constitue une ou des malfaçons au sens du paragraphe 10(3) du *Règlement* cité au paragraphe 121 de ma décision.

### **Les joints de mortier**

[97] Lors de l'audition, un long débat a eu lieu concernant la largeur des joints de mortier.

[98] Je note que dans son rapport, à la page 2 (pièce E-2) l'expert de l'Entrepreneur, monsieur Latulippe ne discute pas de l'épaisseur hors norme des joints. Il se limite à commenter seulement leur largeur non uniforme. À ce sujet, il écrit ceci :

*« Toutefois, en ce qui a trait aux joints de largeur non uniforme, le soussigné ne partage pas l'opinion de l'administrateur. En effet, nous constatons que le modèle et le type de maçonnerie choisis par les bénéficiaires ne peut s'apprêter pour obtenir des joints de dimension égale en hauteur. En effet, la forme des briques ainsi que la dimension est variable du fait qu'il n'est pas possible de pouvoir arriver à une telle uniformité. »*

[99] À l'audience, le représentant de l'Entrepreneur, monsieur Poudrier a reconnu *« que certains joints sont un peu larges »*. En plus de cette reconnaissance, je constate également celle de l'Entrepreneur à l'effet que quelques joints du mur arrière, à gauche et à droit de la porte menant au patio, sont trop minces.

[100] Lors de l'audience, l'Entrepreneur s'est efforcé de démontrer que la portion visible des joints en mortier, peu importe qu'ils soient trop minces ou trop épais, ne constituait pas une malfaçon. De plus il soutenait, à l'instar de l'inspecteur-conciliateur Dubuc, que la fonction des joints est seulement esthétique et n'affecte pas la solidité ou la structure du mur ou du bâtiment.

#### *L'épaisseur des joints*

[101] Selon la preuve devant moi, le CNB 2005 prescrit que les joints de mortier pour les briques en argile et les éléments en béton doivent avoir une épaisseur de 10 mm (9.20.4.1 paragraphe 1). Cet article prévoit également que la tolérance admissible pour les joints verticaux et d'assise est de  $\pm 5$  mm (9.20.4.1. paragraphe 2).

[102] De ces deux paragraphes, il ressort qu'un joint d'une épaisseur de 5 mm à 15 mm est conforme à cette norme.

[103] Dans les cas où les surfaces adhérentes de deux éléments en béton ne sont pas complètement plates mais présentent des inégalités sur leurs surfaces horizontales ou verticales (comme c'est le cas sous analyse) est-ce que les joints verticaux et horizontaux doivent toujours rencontrer la norme de 5 mm à 15 mm pour être conformes au CNB 2005? Si oui, est-ce qu'il existe une exception qui permettrait une épaisseur plus large que cette norme?

[104] Selon le témoignage de l'expert Brisebois, les éléments en béton dont les surfaces sont inégales sont soumis à la norme de 5 mm à 15 mm vue ci-haut et aucune exception à cette norme n'est prévue au CNB 2005.

[105] L'expert Latulippe a tenté de me convaincre à l'aide d'une démonstration avec des éléments en ciment semblables à ceux installés dans les murs extérieurs du bâtiment des Bénéficiaires – que cette norme pourrait être dépassée lorsque deux surfaces adhérentes de ces éléments possèdent des cavités.

[106] Cette démonstration ne m'a pas convaincue, en l'absence d'une disposition claire dans le CNB 2005 qui permettrait une dérogation à la norme dans le cas d'éléments en béton avec des creux et inégalités.

[107] De plus, cette démonstration et la conclusion qu'en tire l'expert Latulippe ont été contredites par l'expert des Bénéficiaires, monsieur Brisebois. Dans un tel cas, je préfère me fier au témoignage de ce dernier.

#### *Nombre de joints trop larges*

[108] Dans son rapport déposé comme pièce B-1, l'expert Brisebois a identifié des endroits où se trouvent des joints qui dépassent la norme prévue par le CNB 2005. :

##### a) Mur de façade

Plusieurs endroits au mur de façade ont des joints de mortier de 25 à 30 mm (page 3 de B-1, photos 15 à 18.)

##### b) Mur arrière

À la gauche de la porte-patio, monsieur Brisebois a observé des joints pouvant atteindre 35 mm (page 4 de B-1 et photos 31 et 32).

[109] Je note que l'expert Brisebois a souligné dans son rapport et pris des photos seulement des joints dont l'épaisseur varie entre 25 et 35 mm. Il n'a pas spécifiquement mentionné les joints, dont la largeur excède la norme de 15 mm mais qui est inférieure à 25 mm.

[110] Lors de son témoignage, monsieur Brisebois a déclaré qu'il a constaté plusieurs autres sections des murs où les joints excèdent 15 mm en épaisseur mais qui n'apparaissent pas sur les photos jointes à son rapport, pièce B-1.

[111] Je souligne que l'inspecteur-conciliateur, monsieur Dubuc, a témoigné qu'il a fait les mêmes observations au sujet des anomalies affectant l'immeuble que l'expert Brisebois. De plus, lors de son témoignage, monsieur Dubuc a mentionné à plusieurs reprises que plusieurs joints sur tous les murs étaient non conformes.

[112] Je conclus que cette preuve quant à l'existence de plusieurs joints non conformes à la norme de 5 mm à 15 mm prévue par le CNB 2005 sur tous les murs du bâtiment est pour moi suffisante. Je n'ai pas besoin d'une preuve consistant en une énumération de chaque joint non-conforme pour arriver à cette conclusion.

#### *Les conséquences des joints trop larges*

[113] L'Entrepreneur soumet que, selon le témoignage de son expert, monsieur Latulippe, et le témoignage de l'inspecteur-conciliateur, monsieur Dubuc, des joints qui sont trop larges ont une conséquence esthétique seulement et n'ont pas de conséquences sur la structure ou la solidité du bâtiment.

[114] Pour les fins de ma décision, les conséquences des joints qui sont trop larges, qu'elles soient purement esthétiques ou pouvant potentiellement affecter la structure de l'ouvrage, a peu d'importance. Selon moi, le simple fait que l'épaisseur des joints est non conforme à la norme prévue par le CNB 2005 constitue une malfaçon au sens des paragraphes 10(2) et 10(3) du *Règlement* que je cite ci-dessous au paragraphe 121.

[115] Comme l'a souligné l'Administrateur lors de sa plaidoirie, le concept de « perte de l'ouvrage » qui est un des critères des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol au sens de l'article 2118 du Code civil auquel on réfère au paragraphe 10(5) du *Règlement* – ne fait pas partie du débat devant moi. Je n'ai donc pas besoin de me prononcer au sujet de ces conséquences.

### **Jointes fissurés**

[116] Parmi les problèmes mentionnés par l'Administrateur dans sa décision, on trouve « les fissures dans les joints de maçonnerie »,

[117] L'Administrateur les a qualifiées de « malfaçons ». Selon lui, elles ont été dénoncées par écrit lors de la réception du bâtiment qu'il situe au 15 juin 2011. D'autres fissures sont apparues après cette date de réception, tel que mentionné dans la lettre des Bénéficiaires du 5 juillet 2011 dont l'extrait se lit comme suit (pièce A-7 du cartable des pièces de l'Administrateur) :

*« a) des nouveaux places des joints de brique sont fissurés comme suit :*

- 1) - mur extérieur de garage au milieux partie inférieur*
- 2) - arrière garage – porte de sortie à gauche en bas*
- 3) - mur extérieur maison : - côté nord-est en haut et bas, coté ouest-sud en bas, coté sud sur le mur de façade en haut près d'aluminium.*
- 4) – porte avant coté droite-bas, mortier manquante (trous) »*

[118] Dans son rapport déposé comme pièce E-2, à la page 2, l'expert de l'Entrepreneur, monsieur Latulippe, écrit ceci :

*« Relativement à la fissuration de certains joints de maçonnerie, nous n'avons pas été en mesure de pouvoir les identifier, sinon que certains, associés à la dilatations des linteaux d'acier au-dessus des ouvertures, lesquels sont d'ordre mineur et consistent, à notre avis, à des travaux d'entretien plutôt que d'une déficience. »*

[119] Lors de son témoignage, l'expert Latulippe a déclaré que les fissures dans les joints de mortier ont été causées par la dilatation des matériaux, qu'elles sont plus visibles vis-à-vis les portes en-dessous des fenêtres, près des linteaux, et que ces fissures n'affectent pas la solidité du mur.

[120] Au cours de sa plaidoirie, l'Entrepreneur réfère à « quelques petites fissures », et il souligne qu'il n'y a aucune preuve de dommages qu'elles auraient pu causer. Selon lui, ces fissures sont sans conséquence.

[121] Selon moi, comme l'Administrateur a statué que les fissures dans les joints de mortier constituaient une malfaçon, il incombait à l'Entrepreneur de me démontrer que ces fissures ne constituaient pas une malfaçon au sens des paragraphes 10(2) et 10(3) du *Règlement* ou qu'elles sont exclues au plan de garantie selon les dispositions de l'article 12 du *Règlement*. Les paragraphes 10(2) et 10(3) se lisent comme suit :

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

*1°...*

*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 trois 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; »*

[122] Est-ce qu'une malfaçon mentionnée aux paragraphes 10(2) ou 10(3) du *Règlement* exige une preuve de dommage y résultant? Je ne crois pas et l'Entrepreneur n'a soumis aucune autorité jurisprudentielle ou doctrinale à l'appui d'une telle position.

[123] Je dois noter que l'opinion de l'expert Latulippe au sujet du comportement des matériaux était vague et donc peu convaincante même si elle n'était pas directement contredite par la preuve des autres parties.

[124] Je réitère le même commentaire à l'allusion de l'expert Latulippe aux travaux d'entretien qu'il a fait dans l'extrait précité de son rapport. Malgré le fait qu'un entretien inadéquat de la part d'un bénéficiaire constitue une cause d'exclusion du plan de garantie selon le paragraphe 12(3) du *Règlement*, ces fissures qui ont été découvertes par les Bénéficiaires lors de la réception du bâtiment, ou quelques jours après cette réception, ne peuvent certainement pas résulter d'un entretien inadéquat de leur part.

[125] Je conclus donc que l'Entrepreneur n'a pas réussi à me convaincre de modifier la décision de l'Administrateur relativement à l'existence des fissures dans les joints ou à leur qualification comme étant des malfaçons.

### **Mortier désagrégé prématurément dans certains joints**

[126] Dans son rapport, l'expert de l'Entrepreneur, monsieur Latulippe, décrit ce qu'il a observé lors de son inspection au sujet du mortier désagrégé prématurément dans certains joints comme suit :

*«Quant au mortier désagrégé prématurément dans les joints, le soussigné désire apporter une certaine nuance relativement à cette situation. Il est vrai de dire qu'à certains endroits, le mortier de surface n'a pas été nettoyé correctement sur certaines briques, d'où le mortier s'effrite. Ces endroits, et ce, sur chacune des façade de l'immeuble, devront être vérifiés et nettoyés correctement. »*

[127] Lors de son témoignage, il a déclaré qu'il y avait du surplus de mortier dans certains joints et il a opiné que la mesure corrective appropriée serait de broser ces joints avec une brosse en métal pour améliorer leur apparence.

[128] Je note que dans sa décision, l'Administrateur réfère au mortier qui se désagrège prématurément dans certains joints.

[129] Rien dans les observations de l'expert Latulippe ni dans son opinion quant à la mesure corrective (à savoir un brossage) ne contredit la constatation de l'Administrateur dans sa décision ou quant à sa conclusion qu'il s'agit d'une malfaçon.

[130] De plus, il ne peut s'agir du résultat d'un entretien inadéquat de la part des Bénéficiaires qui pourrait être exclu du plan de garantie sous le paragraphe 12(3) du *Règlement*.

[131] Conséquemment, la preuve de l'Entrepreneur est insuffisante pour que je puisse modifier la décision de l'Administrateur concernant le désagrégement prématuré de mortier dans certains joints.

### **Absence de scellant à plusieurs endroits**

[132] L'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve au sujet de cette malfaçon mentionnée à la décision de l'Administrateur.

[133] Conséquemment, je ne peux pas modifier cette décision à l'égard de cette absence de scellant à plusieurs endroits qui, selon cette décision constitue une malfaçon.

### **Autres malfaçons**

[134] Une partie de la preuve présentée devant moi par chacune des parties concernait les solins.

[135] Une autre partie de cette preuve, présentée uniquement par l'expert des Bénéficiaires, monsieur Brisebois, visait la possibilité d'un surplus de mortier dans la cavité entre les murs extérieurs et le parement intermédiaire du bâtiment.

[136] Étant donné que ces deux situations ne sont pas mentionnées à la décision de l'Administrateur et que ma compétence est assise sur la décision de l'Administrateur qui est soumise à l'arbitrage, je conclus que je n'ai pas compétence pour me prononcer au sujet de ces deux situations.

### **Section 2.5 Équivalents**

[137] Le procureur de l'Administrateur m'a transmis quelques jours après la tenue de l'audience un extrait du Code national du bâtiment, notamment trois articles qui apparaissent sous la « Section 2.5 Équivalents ». Il s'agit des articles 2.5.1.1 intitulé « Matériaux, appareils et équipements équivalents », 2.5.1.2 intitulé « Preuve de rendement équivalent », et 2.5.1.3 intitulé « Équivalence établie d'après l'expérience, des essais ou des évaluations ».

[138] Malgré le fait que ces extraits proviennent du « CNB » selon la note manuscrite en haut de la page qui m'a été transmise, ils ne semblent pas provenir de la version 2005 du Code national du bâtiment du Canada qui s'applique au bâtiment des Bénéficiaires.

[139] Malgré le fait que les articles cités dans cet extrait du « CNB », s'ils faisaient partie du Code national du bâtiment 2005, pourraient avoir une certaine pertinence relativement aux défauts affectant les solins, compte tenu de ma décision au sujet des solins, ces articles ont peu d'intérêt pour les fins de ma décision.

### **Ma conclusion concernant la première question en litige**

[140] D'après mon analyse décrite ci-haut, je conclus que la liste des malfaçons reconnues par l'Entrepreneur est incomplète et ne couvre pas toutes les malfaçons mentionnées à la décision de l'Administrateur.

### **Question n° 2**

[141] Est-ce que les réparations devraient être faites seulement aux endroits affectés de malfaçons ou est-ce que tous les murs devraient être refaits?

### **Prétentions des parties**

#### ***Prétentions de l'Entrepreneur***

[142] L'Entrepreneur soumet qu'il serait disposé à exécuter tous les travaux de réparation qu'il a expressément reconnus et énumérés, selon les normes et les règles de l'art de l'industrie de la construction.

[143] Il ajoute que si les Bénéficiaires ne sont pas satisfaits de ses travaux de réparation, ils pourraient faire une nouvelle réclamation à leur sujet à l'Administrateur qui devra rendre une nouvelle décision qui liera l'Entrepreneur.

***Prétentions des Bénéficiaires***

[144] Les Bénéficiaires rappellent que le fardeau de preuve sur cette question revient à l'Entrepreneur.

[145] Ils soumettent, en outre que, si toutes les malfaçons et non seulement celles reconnues expressément par l'Entrepreneur, sont réparées selon les normes et les règles de l'art de l'industrie de la construction, cela leur conviendrait.

[146] Ils désirent que tous les travaux de maçonnerie soient effectués au printemps 2013.

***Prétentions de l'Administrateur***

[147] Selon l'Administrateur, considérant l'ampleur des réparations requises à chacun des murs, la solution adéquate est de refaire les travaux de maçonnerie de tous les murs.

[148] Il explique qu'il y a tellement de réparations requises à différents endroits de tous les murs, que le résultat final au niveau de l'apparence esthétique ne sera pas atteint autrement que par la réfection des murs.

[149] Subsidiairement, il soumet que si je décidais d'ordonner des réparations seulement aux endroits affectés de malfaçons, je devrais décrire avec précision la nature des malfaçons (y compris l'épaisseur des joints en mortier en conformité avec les normes) ainsi que les endroits où elles se trouvent afin d'éviter des réclamations subséquentes de la part des Bénéficiaires, d'autres décisions de l'Administrateur à leur sujet, lesquelles pourraient potentiellement donné lieu à d'autres demandes d'arbitrage.

**Analyse et décision concernant la question n° 2**

[150] Il est juste de se rappeler que le fardeau de me convaincre de modifier la décision de l'Administrateur qui repose sur l'Entrepreneur s'applique également à l'ordonnance de réfection de tous les murs de maçonnerie.

[151] Cette ordonnance de l'Administrateur était fondée sur les malfaçons que l'inspecteur-conciliateur Dubuc a constatées et identifiées de façon générale dans sa décision.

[152] À moins d'une preuve de l'Entrepreneur me démontrant que l'ordonnance de réfection est erronée, je dois la maintenir.

[153] Comme on l'a vu ci-dessus, l'Entrepreneur n'a pas réussi à me convaincre que les seules malfaçons qui affectent la maçonnerie sont celles qu'il a expressément reconnues.

[154] En ce qui concerne tous les murs de façade, y compris ceux qui sont perpendiculaires à la rue et les colonnes ainsi que tout le mur gauche du bâtiment et

tout le mur arrière – la preuve qui m’a été soumise ne m’a pas convaincu que je devrais modifier la décision de l’Administrateur quant à leur réfection.

[155] En ce qui concerne le mur droit du bâtiment, je peux conclure qu’il pourrait être réparé sans être démolé et refait. Selon les témoignages de l’inspecteur-conciliateur et des experts des deux parties, ce mur est le moins affecté de malfaçons. Je suis d’avis qu’il pourrait être réparé selon les normes et les règles de l’art de construction sans être refait.

[156] Ces réparations du mur droit du bâtiment devront comprendre la réparation de tous les joints, le nettoyage de toutes les chantepleures existantes sur ce mur, l’ajout de certaines chantepleures manquantes tel que mentionné dans le rapport de l’expert Brisebois (pièce B-1 à la page 3), la réparation de deux rangées de briques également mentionnées au rapport de l’expert Brisebois à la page 3. Les deux briques que l’Entrepreneur s’est engagé à déplacer pour corriger la verticalité du mur devront être incluses dans ces réparations si elles ne font pas partie de ces deux rangées de briques.

[157] En ce qui concerne le délai pour les travaux correctifs de tous les murs de maçonnerie, selon la preuve de l’Entrepreneur (le témoignage de monsieur Vieira) et selon le souhait des Bénéficiaires, ces travaux devraient avoir lieu seulement au printemps 2013. Malgré le fait qu’aucune date spécifique ne m’a été soumise, selon le calendrier que j’ai consulté, la période de printemps 2013 se termine le 19 juin 2013.

### **Point n° 2 – Nombre de prises de courant au sous-sol**

[158] Lors de son inspection, l’inspecteur-conciliateur de l’Administrateur a constaté qu’il y avait quatre prises de courant au sous-sol. Il a décidé que ce nombre de prises est insuffisant, ne répond pas aux normes en vigueur, et constitue donc une malfaçon.

### **Question en litige (point n° 2)**

[159] Est-ce que quatre prises de courant au sous-sol du bâtiment des Bénéficiaires sont suffisantes selon la norme en vigueur?

### **La preuve des parties (point n° 2)**

#### **Preuve de l’Entrepreneur**

[160] Monsieur Luc Poudrier, le président de l’Entrepreneur témoigne que lors de sa livraison, les murs du sous-sol étaient isolés et recouverts de panneaux de placoplâtre. Il n’y avait aucun mur de séparation. Selon lui, le sous-sol devait être considéré comme « pas fini » lors de la réception du bâtiment.

[161] L’expert de l’Entrepreneur, monsieur Latulippe écrit dans son rapport (pièce E-2) que, selon l’article 26-702 sous-paragraphe 12(c) du Code d’électricité du Québec, on doit installer au moins une prise de courant double dans toute aire de sous-sol non aménagée. Selon les informations qu’il a obtenues des Bénéficiaires et de

l'Entrepreneur, le sous-sol devait et a été livré avec une grande aire ouverte donc, aucune pièce n'était aménagée. Il opine que l'installation de quatre prises de courant était conforme à la norme précitée et que c'est seulement suite à l'aménagement intérieur du sous-sol effectué par les Bénéficiaires que le nombre de prises installées est devenu insuffisant.

### **Preuve de l'Administrateur**

[162] L'inspecteur-conciliateur Dubuc a reconnu lors de son témoignage que l'installation de quatre prises par l'Entrepreneur dans un sous-sol non aménagé conformément au contrat conclu avec les Bénéficiaires, était conforme à la norme du Code d'électricité du Québec. Il reconnaît que sa décision sur ce point est erronée.

### **Analyse et décision (point n° 2)**

[163] Étant donné que le représentant de l'Administrateur et auteur de sa décision, monsieur Dubuc reconnaît que le nombre de prises de courant installé au sous-sol non aménagé des Bénéficiaires était suffisant, je conclus que cette installation par l'Entrepreneur ne constituait pas une malfaçon.

### **Point n° 3 – Taches blanches sur les bardeaux d'asphalte sur le toit du garage, et**

### **Point n° 4 – Condensation au bas du mur séparant le sous-sol de l'espace clos sous le balcon**

[164] L'Entrepreneur et le Bénéficiaire ont reconnu à l'audience que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant à ces deux points a été réglée.

### **Point 10 – Présence de fourmis dans la maison**

[165] Dans sa décision, l'Administrateur écrit que lors de son inspection, les Bénéficiaires lui ont rapporté qu'ils ont découvert des fourmis à l'intérieur de leur maison deux jours après la réception du bâtiment. La facture de l'exterminateur au montant de 569,63 \$ est datée du 21 juin 2011, soit quatre jours après la date de cette découverte.

[166] Selon cette décision, la présence de fourmis constitue une malfaçon et l'Administrateur ordonne à l'Entrepreneur de rembourser aux Bénéficiaires tout le montant de la facture qu'ils ont payée à l'exterminateur.

### **La preuve des parties (point n° 10)**

### **Preuve de l'Entrepreneur**

[167] Monsieur Poudrier, le président de l'Entrepreneur, témoigne que depuis la date de réception du bâtiment du 15 juin 2011, les communications entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires étaient coupées.

[168] Il explique cette situation par le fait que lorsque monsieur Nedelcu, un des Bénéficiaires élevait la voix, le témoin se retirait.

[169] Il ajoute que les Bénéficiaires correspondaient avec l'Entrepreneur par lettres enregistrées et qu'ils n'ont pas permis au témoin d'accéder à leur bâtiment. C'est l'associé du témoin qui communiquait avec eux.

[170] Il déclare que l'Entrepreneur a été informé par écrit par les Bénéficiaires pour la première fois au sujet des fourmis par leur lettre du 4 juillet 2011. Dans cette lettre, ils informaient l'Entrepreneur qu'ils ont découvert des fourmis dans leur maison le 17 juin 2011, qu'ils ont fait appel à des experts en extermination et qu'ils désiraient être remboursés 569,63 \$ selon la facture de l'exterminateur annexée à cette lettre (pièce A-6 en liasse).

[171] Le prochain témoin de l'Entrepreneur, l'expert Latulippe opine que la présence de fourmis sur un chantier de construction est une situation normale.

[172] Il déclare que selon ce qu'il a appris lors de ses cours de formation professionnelle, les fourmis charpentières qui se nourrissent de cellulose sont dangereuses. Par contre, les fourmis brunes ne sont pas dans la même catégorie. Dans le milieu de la construction, elles ne sont pas considérées comme nuisibles ou dangereuses.

### **Preuve des Bénéficiaires**

[173] Madame Toader, un des Bénéficiaires, témoigne qu'elle ne connaît pas le type de fourmis qu'ils ont découvertes dans leur maison.

[174] Ces fourmis montaient et descendaient sur le mur arrière du bâtiment et sur le cadre de la fenêtre du premier étage. Il y avait également des fourmis au salon ainsi que dans les chambres au premier étage.

[175] L'exterminateur a dû passer quatre fois même si les Bénéficiaires ont payé seulement pour trois visites. Elle ne sait pas si son mari Eugène Nedelcu, le co-Bénéficiaire, a contacté l'Entrepreneur avant d'appeler l'exterminateur.

[176] La facture datée du 21 juin 2011 a été payée par les Bénéficiaires avant le commencement des traitements d'extermination.

### **Prétentions des parties (point n° 10)**

#### **Prétentions de l'Entrepreneur**

[177] Selon l'Entrepreneur, les Bénéficiaires n'ont pas le droit de demander un remboursement à l'Entrepreneur à moins de prouver qu'ils ont fourni une mise en demeure avant d'engager les services de l'exterminateur.

[178] Selon l'Entrepreneur, il n'y a aucune preuve que les Bénéficiaires ont transmis une telle mise en demeure à l'Entrepreneur, soit verbalement, soit par écrit.

[179] De plus, il n'y a aucune preuve d'urgence.

### **Prétentions des Bénéficiaires**

[180] Les Bénéficiaires expliquent que l'absence d'une mise en demeure à l'Entrepreneur a été causée par les mauvaises relations qui existaient entre eux.

[181] Ils soumettent que l'Entrepreneur n'a jamais donné signe de vie après la réception du bâtiment et ce malgré sa réception de plusieurs lettres (concernant d'autres problèmes) que les Bénéficiaires lui ont envoyées.

### **Prétentions de l'Administrateur**

[182] Selon l'Administrateur, les Bénéficiaires étaient justifiés à appeler directement l'exterminateur vu la présence de fourmis dans le bâtiment seulement trois jours après la date de la réception du bâtiment.

### **Analyse et décision (point n° 10)**

[183] Selon le témoignage des Bénéficiaires, la présence de fourmis a été décelée par les Bénéficiaires après la réception du bâtiment.

[184] L'Administrateur, dans sa décision, a conclu qu'il s'agissait d'une malfaçon.

[185] Le paragraphe 10(3) du *Règlement* énonce qu'une malfaçon découverte après la réception du bâtiment mais dans l'année qui suit sa réception, exige une dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les six mois de sa découverte. Ce paragraphe se lit comme suit :

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

*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 six mois de sa découverte des malfaçons.*

[186] Selon la preuve, les Bénéficiaires ont effectué cette dénonciation écrite quelques jours après la réception de leur bâtiment, conformément au paragraphe 10(3) précité.

[187] Selon ma compréhension des prétentions de l'Entrepreneur, il conteste l'ordonnance de rembourser aux Bénéficiaires le coût de la facture de l'exterminateur qu'ils ont eux-mêmes mandaté, plutôt que sa propre obligation de prendre une mesure corrective décrite par l'expression « la réparation des malfaçons » au paragraphe 10(3).

[188] Le plan de garantie prévoit expressément la possibilité d'un remboursement à un bénéficiaire le coût de certaines réparations qu'il a lui-même prises en charge. Toutefois, cette possibilité de remboursement est encadrée par des conditions strictes. Elle sont prévues au paragraphe 18(5) du *Règlement* :

*« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :*

*1...*

*2...*

*3...*

*4...*

*5... En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans les délais qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;»*

[189] J'ai souligné l'extrait pertinent.

[190] Selon la preuve devant moi, je n'ai aucune difficulté à conclure que l'extermination des fourmis était une réparation conservatoire nécessaire. Était-elle toutefois urgente?

[191] En analysant la preuve, je note que le jour de la découverte des fourmis soit le 17 juin 2011 était un vendredi. La facture date du 21 juin 2011, soit un mardi. Selon le témoignage de la co-Bénéficiaire, madame Toader, cette facture a été acquittée avant le commencement des traitements. Je peux donc conclure qu'aucun traitement d'extermination n'a eu lieu avant le mardi 21 juin 2011. Je constate également que trois jours se sont écoulés soit les 18, 19 et 20 juin entre le jour de la découverte des fourmis et le premier traitement d'extermination. Conséquemment, il ne s'agissait pas d'une situation qui exigeait une intervention immédiate de l'exterminateur. De plus, il n'y a aucune preuve que les Bénéficiaires ont tenté de contacter l'Entrepreneur ou l'Administrateur pendant cette période ou qu'ils savaient que l'Entrepreneur ou l'Administrateur n'étaient pas en mesure de répondre à leur demande écrite ou verbale les samedi et dimanche, 18 et 19 juin 2011, ce qui aurait pu justifier cette attente de trois jours malgré l'urgence de procéder à l'extermination. Je n'ai donc d'autre choix que de conclure que le degré d'urgence qui dans ce cas serait requis par le paragraphe 18(5) ne m'a pas été prouvé. De plus, aucune autre disposition du *Règlement* qui permettrait à l'Administrateur dans ces circonstances d'ordonner le remboursement de la facture de l'exterminateur aux Bénéficiaires n'a été portée à mon attention par les Bénéficiaires ou l'Administrateur.

### **Point 13 – Revêtement de bois torréfié**

[192] Il s'agit de l'installation du revêtement extérieur en bois torréfié au-dessus de la porte de garage. Lors de l'audience, le président de l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage concernant ce point et a pris l'engagement d'effectuer les travaux correctifs requis.

### **Conclusions supplémentaires**

[193] L'article 120 du *Règlement* prévoit que la décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'Administrateur. Cette décision est finale et sans appel.

[194] En ce qui concerne les coûts de cet arbitrage, ils sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur étant donné que ce dernier est le demandeur. Ceci est prévu à l'article 123 du *Règlement*.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :**

**ACCUEILLE** en partie la demande de l'Entrepreneur relativement à l'ordonnance de l'Administrateur contenu dans sa décision du 28 novembre 2011 (au point 1 « Travaux de maçonnerie ») de refaire la maçonnerie du mur droit du bâtiment des Bénéficiaires et **DÉCLARE** que l'Entrepreneur, et à son défaut l'Administrateur, devra réparer toutes les malfaçons qui affectent ce mur droit, y compris les problèmes des joints en mortier, tant verticaux qu'horizontaux, qui sont fissurés, dont le mortier est désagrégé ou dont la largeur ne rencontre pas la norme de 10 mm avec une tolérance de  $\pm 5$  mm prévue à l'article 9.20.4.1 du Code national du bâtiment – Canada 2005, ainsi que les problèmes de verticalité et d'horizontalité à certains endroits de ce mur, et les problèmes d'absence de certaines chantepleures et d'obstruction des chantepleures existantes.

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement aux autres murs du bâtiment précité, tel que prévu au point 1 « Travaux de maçonnerie » de la décision de l'Administrateur du 28 novembre 2011;

**DÉCLARE** que tous les travaux requis devront être faits pour que toute la maçonnerie du bâtiment soit conforme aux normes et aux règles de l'art de l'industrie de la construction, y compris la norme de 10 mm avec une tolérance de  $\pm 5$  mm prévue à l'article 9.20.4.1 du Code national du bâtiment – Canada 2005 mentionnée ci-haut qui régit l'épaisseur des joints;

**DÉCLARE** que l'Entrepreneur, et à son défaut l'Administrateur, devra effectuer tous ces travaux le ou avant le 20 juin 2013;

**CONSTATE** que le point 3 « Taches blanches sur les bardeaux d'asphalte sur le toit du garage et le point 4 « Condensation au bas du mur séparant le sous-sol de l'espace clos sous le balcon » de la décision précitée ont fait l'objet d'une entente de règlement entre les parties, et

**ACCUEILLE** la demande de l'Entrepreneur relativement au point 10 « Présence de fourmis dans la maison » et **INFIRME** la partie de la conclusion de cette décision qui ordonne à l'Entrepreneur de rembourser la somme de 569,63 \$ aux Bénéficiaires;

**CONSTATE** l'engagement de l'Entrepreneur de faire les travaux correctifs requis afin que l'installation du revêtement de bois torréfié décrite au point 13 de la décision précitée soit réparée afin de la rendre conforme aux normes et aux règles de l'art de l'industrie de la construction et **ORDONNE** que ces travaux correctifs soient également effectués au plus tard le 20 juin 2013; et

**DÉCLARE** que les frais d'arbitrage seront partagés également entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

Montréal, le 18 mars 2013

---

**M<sup>e</sup> ALBERT ZOLTOWSKI**  
Arbitre / CCAC

- 
- <sup>1</sup> Pages 13 et 49 d'un document intitulé « Maçonnerie des bâtiments » d'octobre 2004 dont les droits d'auteur appartiennent à l'Association canadienne de normalisation; ainsi que les pages 38 et 50 qui semblent faire partie de la norme A-371-04 datée d'octobre 2004 dont les droits d'auteur sont aussi au nom de l'Association canadienne de normalisation.
- <sup>2</sup> Article 2803 du Code civil du Québec
- <sup>3</sup> R.Q., c. B-1.1, r.O.2
- <sup>4</sup> Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ in. c. Desdindes, 2004 CanLii 47872 (Qc CA) (Paragraphe II jugement)
- <sup>5</sup> Articles 3.4 et 5 du *Règlement*