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

1. (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 (« CCAC »)**

ENTRE : **Stéphan Allaire et Claudette Ladouceur**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **B & A Construction Ltée**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **La Garantie des Bâtiments Résidentiels
Neufs de l'APCHQ inc.**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier CCAC : S14-121602-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : **M^e Albert Zoltowski**

Pour les Bénéficiaires : **M^e Stéphanie Chartray**

Pour l'Entrepreneur : **M^e Michel Seméteys**

Pour l'Administrateur : **M^e Nancy Nantel**

Date de la sentence : **Le 7 juillet 2016**

Identification complète des parties

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

Bénéficiaires : *M. Stéphan Allaire et Mme Claudette Ladouceur
4250, boulevard Le Corbusier
Laval (Québec) H7L 0E7*

*À l'attention de Me Stéphanie Chartray
Dufour Mottet, avocats s.e.n.c.l.r.
2550, boulevard Daniel-Johnson, bureau 400
Laval (Québec) H7T 2L1*

Entrepreneur : *B&A Construction Ltée
3688, boulevard Dagenais Ouest
Laval (Québec) H7P 1V9*

*À l'attention de Me Michel Seméteys
Crochetière, Pétrin, avocats s.e.n.c.l.r.
5800, boulevard Louis-H. Lafontaine, 2^e étage
Montréal (Québec) H1M 1S7*

Administrateur : *La Garantie des Bâtiments Rrésidentiels Neufs de
l'APCHQ inc.
7333, Place des Roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6*

À l'attention de M^e Nancy Nantel

HISTORIQUE DU DOSSIER :

1^{er} décembre 2014 : Décision de l'Administrateur rendue par M. Marc-André Savage, inspecteur-conciliateur;

16 décembre 2014 : Le centre canadien d'arbitrage commercial (ci-après le « CCAC ») reçoit la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

23 avril 2015 : L'Arbitre reçoit le cahier des pièces de l'Administrateur;

31 août 2015 : Conférence préparatoire avec tous les procureurs;

2 septembre 2015 : Réception des pièces de preuve supplémentaire des Bénéficiaires;

6 octobre 2015 : Conférence téléphonique avec les procureurs;

15 octobre 2015 : Photos communiquées par les Bénéficiaires;

15 janvier 2016 : Éléments de preuve de l'Entrepreneur communiqués aux autres procureurs et à l'Arbitre;

19 janvier 2016 : Liste des pièces avec une pièce supplémentaire des Bénéficiaires reçues;

21 janvier 2016 : Premier jour d'audition;

22 janvier 2016 : Deuxième jour d'audition;

5 février 2016 : Troisième jour d'audition (plaidoirie);

7 juillet 2016 : Sentence arbitrale.

SENTENCE ARBITRALE

Introduction :

1. Ce dossier concerne une nouvelle maison résidentielle unifamiliale située au 4250, boulevard Le Corbusier à Laval (ci-après « le Bâtiment ») dont les murs latéraux, le mur arrière et une partie du mur avant, sont recouverts de stuc d'agrégat.

2. En 2014, soit quelques trois (3) ans après la réception du Bâtiment par les premiers copropriétaires, une fissuration généralisée est apparue sur les trois (3) murs revêtus de stuc d'agrégat, à l'exception de la façade avant.

3. L'Entrepreneur a déjà réparé deux (2) de ces fissures avec du silicone en 2011 et a commencé à réparer les autres fissures en juillet et septembre 2014. Toutefois, les Bénéficiaires ne lui ont pas permis de finir ses travaux et ont déposé une réclamation auprès de l'Administrateur.

4. Après une inspection du Bâtiment, Monsieur Marc-André Savage, inspecteur-conciliateur de l'Administrateur a rendu sa décision le 1^{er} décembre 2014. Sous le point « 1. FISSURES AUX PAREMENT D'AGRÉGAT » de sa décision il a constaté les faits suivants :

« L'inspection nous a permis de constater la présence des fissures mentionnées aux différentes sections de parements observées, autant au-dessus qu'en dessous des ouvertures, qu'aux sections où aucune ouverture n'est présente.

Aucune trace consécutive à une infiltration d'eau derrière le parement n'a été observée à proximité des ouvertures ou en partie supérieure des murs de fondation.

Il fut également permis d'observer les fissures où du calfeutrage de deux (2) couleurs différentes et des pierres agencées à celles du parement furent ajoutées. »

5. Sous le sous-titre intitulé « Analyse et décision (point 1) » de sa décision, Monsieur Savage écrit ce qui suit :

«De l'avis de l'administrateur, les situations observées sur place en rapport avec le point 1, rencontrent tous les critères du vice caché.

Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point.

De l'avis du soussigné, la méthode corrective proposée par le sous-traitant de l'entrepreneur est appropriée puisqu'il est raisonnable de croire qu'elle permettra de rendre la situation acceptable.

Il est cependant à noter que l'obligation de résultat demeure à la charge de l'entrepreneur, notamment en ce qui a trait au point de vue esthétique. »

6. Ce point a été porté à l'arbitrage par les Bénéficiaires auprès du CCAC.
7. Le soussigné a été nommé vers le 28 août 2015 pour remplacer l'arbitre original au dossier, Me Lydia Milazzo.
8. L'audition a duré deux (2) jours complets et elle a été précédée d'une visite du Bâtiment par l'arbitre soussigné (ci-après « le Tribunal » ou le « Tribunal Arbitral ») en compagnie des procureurs et de tous les témoins. Cette visite s'est déroulée au cours de la matinée du premier jour de l'audition. Les plaidoiries des parties, d'une durée d'une demi-journée, ont eu lieu le 5 février 2016 lors du 3e jour de l'audition.

9. Les Bénéficiaires ont présenté 4 témoins soit, Monsieur Claude Guertin, ingénieur et témoin-expert, Monsieur Jacques Forcier, un des copropriétaires originaux du Bâtiment, Monsieur Albert Bao, le président d'Écodomus Construction, et Monsieur Stéphan Allaire, le co-Bénéficiaire.
10. De plus, les Bénéficiaires ont déposé en preuve les pièces cotées B-1 à B-16.
11. Pour ce qui est de l'Entrepreneur, ses témoins étaient Monsieur Alain Bolduc, président de l'Entrepreneur, Monsieur René Chartier, propriétaire du sous-traitant Agrégat Design qui a posé le revêtement d'agrégat et qui a effectué les travaux de réparation et Monsieur Nelson Pelletier, technologue et témoin expert. L'Entrepreneur a déposé en preuve les pièces cotées E-1 à E-6 lors de l'audition. Il a également complété sa preuve documentaire en déposant les plans architecturaux de 9 pages cotés comme la Pièce E-7.
12. L'unique témoin de l'Administrateur était son inspecteur-conciliateur et auteur de la décision, Monsieur Marc-André Savage.
13. Comme d'habitude, l'Administrateur a déposé son cahier des pièces avec des documents cotés A-1 à A-10, qu'il a complété avec sa pièce cotée A-11 déposée lors de l'audition.

LE CONTEXTE FACTUEL :

14. Le Bâtiment fait partie d'une série de 19 résidences construites entre 2009 et 2011 par l'Entrepreneur dans le secteur du boulevard Le Corbusier, à Laval. Toutes ces résidences sont très similaires.

15. À l'exception d'une partie de la façade avant du Bâtiment qui est recouverte de pierres, le reste de cette façade ainsi que les 2 murs latéraux gauche et droit ainsi que son mur arrière sont recouverts de stuc d'agrégat.
16. Le Bâtiment été acheté en 2011 par Monsieur Jacques Forcier et son épouse. La date de leur réception du Bâtiment notée à la décision de l'Administrateur, était le 15 juin 2011.
17. Déjà vers la fin de l'été 2011, Monsieur Forcier a détecté 2 fissures sur le mur latéral gauche. Le président de l'Entrepreneur, Monsieur Alain Bolduc, l'a rassuré en disant que c'était tout à fait normal. Il a envoyé son sous-traitant qui a colmaté ces deux (2) fissures avec du silicone.
18. Le 26 mai 2014, les Bénéficiaires ont acheté le Bâtiment de Monsieur Forcier et son épouse.
19. Monsieur Stéphan Allaire, le co-Bénéficiaire, a lui-même inspecté le Bâtiment à trois (3) reprises avant de l'acheter. Au moment de l'achat, il avait constaté l'existence de 2 fissures supplémentaires (une sur le mur latéral gauche et l'autre sur le mur arrière) qui s'ajoutaient aux 2 fissures déjà réparées en 2011.
20. Quelques 2 ou 3 semaines après la prise de possession de leur Bâtiment, soit au mois de juin 2014, les Bénéficiaires ont découvert que les 3 murs, sauf celui de l'avant étaient affectés par plusieurs nouvelles fissures « *lesquelles ne cessent d'apparaître au fil des jours* » selon leur lettre de mise en demeure à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur du 1^{er} août 2014 (Pièce A-5).
21. Le président de l'Entrepreneur, Monsieur Alain Bolduc, est venu constater cette situation sur place mais a déclaré aux Bénéficiaires que la situation est tout à fait normale et de ne pas s'inquiéter d'une infiltration d'eau possible « *à cause du papier noir* » derrière le parement en stuc. Il n'a alors proposé aucune réparation.

22. Le 9 juillet 2014, l'employé du sous-traitant de l'Entrepreneur est venu appliquer quelques centimètres de calfeutrant mais, insatisfaits du résultat, les Bénéficiaires lui ont demandé d'interrompre sa réparation.
23. Ils expliquent que selon eux, le résultat de cette réparation n'était pas concluant et ils étaient insatisfaits de l'explication que leur donnait l'Entrepreneur. Ils voulaient connaître la cause de ces fissures avant de continuer les travaux de réparation.
24. Ils ont alors consulté deux (2) de leurs propres experts qui leur ont expliqué que l'apparition de ces fissures était anormale.
25. Ils ont envoyé la mise en demeure précitée du 1^{er} août 2014 et l'ont suivi avec une demande de réclamation auprès de l'Administrateur quelques trois (3) semaines plus tard, soit le 20 août 2014.
26. Le 3 septembre 2014, l'Entrepreneur envoie encore une fois l'employé de son sous-traitant d'agrégat, Monsieur Mailloux, pour faire des réparations. Monsieur Mailloux a réparé trois (3) fissures mais il n'a pas complété son travail sur les autres fissures car les Bénéficiaires lui ont demandé de quitter les lieux.
27. Monsieur Stéphan Allaire explique qu'il attendait de connaître la méthode corrective appropriée de telles fissures de la part de l'APCHQ et d'autre part, il voulait connaître la cause de la fissuration avant d'autoriser des réparations. Monsieur Bolduc de l'Entrepreneur ne semblait jamais intéressé à connaître la cause des fissures ni à suggérer une méthode corrective autre que par une injection de silicone.

28. Le 25 novembre 2014, l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur, Monsieur Marc-André Savage, a inspecté le Bâtiment en présence de Monsieur Stéphan Allaire, le co-Bénéficiaire, ainsi que de Monsieur Alain Bolduc, le président de l'Entrepreneur.

29. Monsieur Savage a inspecté le Bâtiment visuellement, sans utiliser aucun instrument. Il s'est limité à une inspection de l'extérieur du Bâtiment seulement. À l'audience, Monsieur Savage a déclaré qu'il était surpris de découvrir un si grand nombre de fissures sur tous les murs du Bâtiment à l'exception de la façade avant. En contre-interrogatoire, il a avoué qu'en huit (8) ans de carrière chez l'Administrateur comme inspecteur-conciliateur, il n'a jamais constaté autant de fissures dans un revêtement d'agrégat. Il a précisé qu'il n'a vu que moins de cinq (5) dossiers impliquant un revêtement de stuc d'agrégat.

30. Monsieur Savage n'a pas investigué la cause de cette fissuration. À la question que le Tribunal lui a posée « Pourquoi il n'a pas investigué cette cause? » - il a répondu en référant à un extrait de sa lettre du 27 novembre 2014 qu'il a adressée aux Bénéficiaires. L'extrait pertinent de cette lettre se lit comme suit :

« Bonjour,

Tel que convenu, je vous confirme le résultat de mes consultations quant à la méthode proposée par l'Entrepreneur pour corriger le parement d'agrégat. Sans investigation plus poussée, toute explication quant à la cause de la situation actuelle serait une supposition comme une autre. En fin de compte, il semble plus important de déterminer une solution. » (pièce B-3)

31. À une autre question du tribunal *«Est-ce que les aggravations des fissures existantes (déjà reconnues comme un vice caché) et les nouvelles fissures qui pourraient se manifester à l'avenir étaient-elles couvertes, ou pas, par le plan de garantie ?»*, il a répondu qu'elles devraient faire l'objet d'une nouvelle dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur conformément aux exigences du *Règlement*. Selon lui, si ces aggravations et nouvelles fissures survenaient après le délai de trois (3) ans après la réception du Bâtiment, il faudrait une preuve très claire de leur cause pour que leur réparation soit couverte par le plan de garantie.

32. De plus, il a mentionné que' en ce qui concerne les corrections de réparations défectueuses des vices et malfaçons reconnus par l'Administrateur comme couverts par le plan des garantie, ainsi que l'aggravation de ces vices et malfaçons ainsi que les nouvelles apparitions de ces vices et malfaçons – sont reconnues comme couvertes par le plan, ou pas, par l'Administrateur selon sa propre politique. Cette politique est, selon lui, « informelle » et « évolutive ». À la question du Tribunal pour connaître les circonstances qui pourraient faire évoluer cette politique, il a mentionné la jurisprudence arbitrale ainsi que la politique de la firme Raymond Chabot, syndics, et l'administrateur provisoire de l'Administrateur. Il ne pouvait pas décrire d'autres circonstances. Il déclare que cette politique de l'Administrateur est appliquée « au cas par cas ».
33. Monsieur Savage a aussi témoigné que lorsqu'il a rendu sa décision du 1^{er} décembre 2014, il n'avait pas en main l'expertise de Monsieur Claude Guertin, rédigée seulement le 20 janvier 2015, ni celle de Monsieur Nelson Pelletier, l'expert de l'Entrepreneur, datée du 16 mars 2015.
34. Monsieur Claude Guertin, ingénieur, a témoigné comme expert pour le compte des Bénéficiaires. Il a déposé en preuve son rapport coté comme la Pièce B-4. Dans son rapport, Monsieur Guertin a répertorié quelques 26 fissures, documentées par des photos et des croquis, de 0,5 mm à 2,5 mm de largeur sur les 3 murs du Bâtiment. Il a également observé d'autres petites fissures d'une largeur moindre que 0,5 mm.
35. Il a observé les 2 fissures réparées en 2011 et les 3 autres fissures qui ont réparées en 2014.
36. De plus, il a constaté lors de son inspection qu'à la base du revêtement en stuc d'agrégat, il y avait absence d'un système permettant l'évacuation d'humidité et d'eau pouvant s'accumuler derrière ce revêtement.
37. Monsieur Guertin a témoigné qu'entre la date de son inspection originale précédant la rédaction de son rapport, soit le 8 décembre 2014 et sa visite au Bâtiment immédiatement avant l'audience du 21 janvier 2016, il a constaté 2

nouvelles fissures, soit une sur le mur gauche qui devrait être ajoutée au tableau P-2 à la page 12 de son rapport (la Pièce B-4) et l'autre sur le mur droit qui devrait être ajoutée au tableau P-4 à la page 13 du même son rapport.

38. Il n'a pas constaté d'élargissements des fissures notées lors de sa première visite.

39. En ce qui concerne la méthode corrective proposée par l'Entrepreneur et approuvée par l'Administrateur, Monsieur Guertin déclare que ça serait une méthode corrective acceptable s'il n'y avait que 2 ou 3 fissures. Cependant, cette méthode est selon lui inappropriée lorsque la fissuration est généralisée comme c'est le cas ici.

40. Cette opinion qu'il s'agit ici d'une fissuration anormale pour un Bâtiment dont la réception date de mai 2011 a été confirmée également par Monsieur Nelson Pelletier, l'expert de l'Entrepreneur et par Monsieur Savage, le conciliateur de l'administrateur. Même Monsieur Alain Bolduc a témoigné que, selon lui, il s'agissait d'un très grand nombre de fissures.

41. Monsieur Guertin a opiné que la méthode corrective au silicone lorsque il y a autant de fissures « est artisanale et inadéquate ». De plus, selon lui, elle exige un travail d'entretien soit le remplacement de silicone ou l'ajout de silicone à tous les 3 à 5 ans.

42. De plus, il déclare que même après une réparation au silicone, il y a une possibilité que les fissures prennent de l'expansion, ce qui engendrerait l'infiltration d'eau à l'intérieur du revêtement.

43. En ce qui concerne les causes de cette fissuration généralisée, Monsieur Guertin a écrit dans son rapport que « *Les principales causes de fissuration dans un revêtement de stuc sont nombreuses et dépendent de plusieurs facteurs, notamment : a) à l'infiltration d'eau autour des ouvertures et par les*

fissures existantes; b) à l'infiltration d'eau à la jonction des différents matériaux (joints de transition); c) à l'emprisonnement derrière le stuc d'air humide (mauvaise ventilation); d) à l'absence ou à la pose inadéquate de solins; e) au dégagement insuffisant par rapport au sol ou à une couverture horizontale. ». (page 47 de B-4)

44. Après avoir vu des photos prises par le premier propriétaire, Monsieur Forcier (la Pièce B-9 en liasse), Monsieur Guertin a déclaré que le lattis métallique a été installé en sens contraire de celui prescrit par le Code national du Bâtiment.
45. Le CNB prescrit que le lattis doit être installé horizontalement (9.28.4.5 CNB). Selon la preuve au dossier, le lattis sous le stuc a été installé horizontalement.
46. De plus, les fourrures en bois auxquelles le lattis est cloué et/ou agrafé a été posé horizontalement. Selon Monsieur Guertin, les fourrures posées horizontalement forment une barrière pour l'égouttement de l'eau vers le bas du mur. Selon lui, il serait préférable que les fourrures soient installées verticalement, ce qui favoriserait le drainage d'eau.
47. De plus, en bas du revêtement il n'existe aucun orifice de drainage d'eau.
48. Monsieur Guertin a identifié d'autres causes possibles de la fissuration généralisée :
- a. une méthode de fixation du lattis qui ne respecte pas les normes quant aux espacements, et à la pose de clous ou d'agrafes qui sont prévues à l'article 9.28.3.2 et 9.28.4.6 du CNB 2005,
 - b. un mauvais mélange du stucco contraire à l'article 9.28.5 CNB 2005,
 - c. une pose du stuc lorsque la température est inférieure à 10 degrés C (9.28.6.1CNB 2005).

49. Toutefois, après avoir mentionné ces causes possibles, Monsieur Guertin écrit dans son rapport :

« Dans le cas à l'étude, nous sommes d'avis que c'est fort probablement l'absence de contreventement des murs extérieurs qui expliquerait principalement l'origine des nombreuses fissures et lézardes observés sur le parement de stuc.

En effet, en analysant des photos prises lors de la construction (voir CP-1 à CP-8, page 49 et suivantes), et qui nous ont été fournies par les premiers propriétaires, nous sommes de l'avis que les murs extérieurs ne sont pas contreventés de façon adéquate.

Dans un premier temps, il n'y a pas d'entremise entre les colombages des murs extérieurs et le revêtement intermédiaire qui a été appliqué sur l'ossature lors de la construction de la propriété et un carton fibre asphalté communément appelé « Tentest ». Ce type de revêtement n'a aucune rigidité et ne peut pas servir pour le contreventement d'une construction de deux étages.

Relativement à ce point, sur les plans de construction de la propriété, apparaît une note de l'architecte qui prescrit l'application d'un revêtement intermédiaire de type OSB dans les coins du Bâtiment. La note se lit comme suit :

'Prévoir contreventement dans les coins (Aspenite 7/16``) sur toute la hauteur ' Se référer au plan P-8 de la page 53 »

(Pièce B-4, page 48).

50. À l'audition M. Guertin a témoigné qu'il y a deux conséquences à la fissuration généralisée : (a) la première est que l'eau de pluie peut pénétrer à l'intérieur du revêtement et l'endommager et (b) la deuxième est que toutes ces fissures, même réparées, donnent un aspect inesthétique au Bâtiment.

51. M. Guertin décrit la méthode corrective qu'il recommande comme suit :

« Considérant les désordres généralisés (fissurations) qui affectent le parement de stuc d'agrégats, il est de notre avis que, pour rétablir l'intégrité de l'étanchéité de l'enveloppe, le revêtement en place devra faire l'objet d'un démantèlement et d'un remplacement.

Cependant, avant d'entreprendre la réfection du revêtement de stuc, il sera requis de procéder à l'installation de panneaux rigides (OSB ou contreplaqué) dans les coins de la résidence, et ce sur les deux étages. Cette opération a pour but de contreventer la structure pour que cette dernière ne soit pas affectée par les mouvements latéraux causés par les charges de vent par exemple.

Par ailleurs, lorsque vous procéderez à la réfection des parements extérieurs, la moulure en « L » à la base du revêtement pourra être modifiée afin de permettre une libre circulation d'air dans la cavité et l'évacuation de l'humidité et l'eau derrière le revêtement extérieur. » (Pièce B-4 pp. 55 et 56)

52. Ensuite nous avons entendu le témoignage de Monsieur Alain Bolduc, le président de l'Entrepreneur.

53. Monsieur Bolduc déclare que sur les 19 résidences du secteur Le Corbusier qui ont été construites avec un revêtement de stuc d'agrégat sur tous les murs, sauf sur une partie du mur de la façade, il y a eu seulement quatre plaintes. Deux de ces dernières provenaient des propriétaires de résidences affectées par une ou deux fissures, ensuite il y a la plainte des Bénéficiaires et la quatrième plainte provient des propriétaires de la résidence avoisinant le Bâtiment et qui est située au 4260, boulevard Le Corbusier.

54. Cette dernière est aussi affectée de fissures sur tous les murs sauf la partie avec l'agrégat de la façade avant, selon la lettre de mise en demeure à l'Entrepreneur déposée comme la Pièce B-14.

55. Monsieur Bolduc admet qu'il n'a pas cherché à trouver la cause de la fissuration sur le Bâtiment des Bénéficiaires et qu'il n'a pas consulté de professionnels à ce sujet.

56. Toutes les réparations d'agrégat, il les confiées au même sous-traitant. La réparation consiste toujours en une injection de silicone dans la fissure pour la colmater. Selon lui, il s'agit de la seule méthode de réparation de telles fissures.

57. Il dépose en preuve deux photos démontrant la même fissure avant la réparation (Pièce E-2(1)) et la même fissure après la réparation (Pièce E-2(2)). Il affirme que c'est lui-même qui a pris les deux photos d'une autre maison située à Chomedey.
58. L'Entrepreneur dépose en preuve les plans ayant servis à l'émission du permis pour la construction du Bâtiment ainsi que des autres bâtiments similaires dans le secteur Le Corbusier (Pièce E-7 : 9 pages).
59. Ces plans ont été signés par Monsieur Luc Landreville qui est membre de l'Ordre des technologues professionnels en architecture. Ils sont datés du 24 avril 2007 et possèdent diverses notes, y compris la note mentionnée au rapport de M. Guérrin : « Prévoir contreventement dans les coins extérieurs (Aspenite 7/16 ``) sur toute la hauteur ». (Pièce E- 7 page 7de 9)
60. Il témoigne qu'aucune des 19 maisons du secteur Le Corbusier n'a été construite avec des coins extérieurs en Aspenite sur toute la hauteur.
61. Il témoigne également que le permis de la Ville de Laval pour la construction du Bâtiment a été émis sur la base de ces plans. Il affirme qu'il n'a pas respecté cette note lors de la construction et qu'il n'a pas déposé de plans modifiés à la Ville de Laval. Selon lui, une dérogation à une telle note sur les plans ne requiert pas le dépôt d'un plan modifié à la Ville de Laval.
62. Selon M. Bolduc, au niveau de la structure, il a suivi les normes minimales prévues par le CNB lors de la construction du Bâtiment.
63. Ensuite, nous avons entendu Monsieur René Chartier, propriétaire du sous-traitant Agrégat Design qui a posé le revêtement de stuc d'agrégat sur le Bâtiment lors de sa construction et sur les 18 autres résidences dans le

secteur Le Corbusier. Son employé a fait les réparations en 2011 et 2014. Son entreprise travaille depuis 2008 avec l'Entrepreneur.

64. Monsieur Chartier se décrit comme un « spécialiste en revêtement d'agrégat depuis 40 ans ». Il est propriétaire de son entreprise depuis 20 ans. Il installe un revêtement de stuc d'agrégat sur 99% des maisons sur lesquelles il travaille. Selon lui « il fait 50 maisons par année depuis 20 ans ».
65. Il confirme que son employé, Monsieur Mailloux, qui a fait la réparation sur les deux photos (1) et (2) prises et déposées par Monsieur Bolduc. Pour faire la réparation sur la photo, il a mis trois couches de silicone de teintes différentes sans l'ajout d'agrégat.
66. Toutes les réparations que son entreprise fait depuis 5 ou 6 ans sont faites avec du silicone appliqué au moyen d'un pistolet à calfeutrer ou avec une seringue remplie de silicone. Selon son expérience, la durabilité du silicone s'étend pendant une période indéfinie.
67. Il dit que son entreprise installe le revêtement en stuc d'agrégat quand la température extérieure est au-dessus de 0°C « à cause du ciment ».
68. En contre-interrogatoire, Monsieur Chartier déclare qu'il a commencé son métier comme journalier et qu'il n'a reçu aucune formation pour la pose de stuc avec de l'agrégat.
69. Il ne consulte pas le *Code national du Bâtiment* et ne sait pas si la référence dans le Code au « stucco » s'applique au « stuc d'agrégat » qui est sa description du matériel de revêtement posé par son entreprise.
70. Sur le Bâtiment des Bénéficiaires, c'est lui personnellement et son employé, Monsieur Mailloux, qui ont installé le lattis métallique verticalement car les

fouurrures étaient installées horizontalement. Il installe toujours les lattis en sens contraire de celui des fouurrures auxquelles ils sont fixés. Il ne sait pas si cette méthode est conforme ou pas au *Code national du bâtiment*.

71. Il se rappelle que quand lui et Monsieur Mailloux ont installé le stuc sur le Bâtiment « il y avait du dynamitage dans la rue ».

72. Il n'a jamais vu autant de fissures apparaître sur un revêtement en stuc au cours d'une période de trois semaines comme c'était le cas décrit par le co-Bénéficiaire, Monsieur Allaire, et qui a eu lieu en été 2014.

73. Depuis 22 ans, il n'a pas eu à refaire une deuxième fois les réparations avec le silicone.

74. En ré-interrogatoire, il déclare que son entreprise « fait 15-20 maisons par année depuis 22 ans ».

75. Le prochain témoin est Monsieur Nelson Pelletier.

76. Il possède un DEC en architecture ainsi que 2 ans d'études de baccalauréat en génie et gestion de projets de construction (non-complétées). Il a accumulé 20 ans d'expérience en construction et travaille depuis 14 ans pour l'APCHQ. Il est responsable des travaux correctifs au sein de l'APCHQ.

77. Le Tribunal a reconnu Monsieur Pelletier comme un expert pour les fins de ce dossier.

78. L'Entrepreneur lui a confié un mandat qui se limitait à vérifier si la cause de la fissuration du revêtement d'agrégat extérieur du Bâtiment était due à des problèmes de structure tels qu'allégués au rapport d'expertise de Monsieur Guertin, l'expert des Bénéficiaires.
79. Dans son rapport du 29 mars 2015 qu'il a déposé en preuve sous la cote Pièce E-1, Monsieur Pelletier élimine une structure défectueuse du Bâtiment comme la cause probable de la fissuration généralisée de son revêtement pour les motifs suivants :
- i. Il n'a observé aucune fissure à l'intérieur du Bâtiment, particulièrement aux joints des feuilles de plaques de plâtre près des fenêtres et des portes. Selon son expérience, quand des problèmes structurels des murs surviennent, il y a toujours des signes à l'intérieur d'une maison, soit dans les joints des plaques de plâtre, sur le revêtement du plancher ou dans les joints des murs recouverts de céramique.
 - ii. Le *Code national du bâtiment 2005* sous l'alinéa 9.23.10.2(2)(b)(iii) précise que l'écharpe n'est pas requise si le mur est recouvert d'un revêtement intermédiaire en panneau de fibre comme c'est cas présent.
80. De plus, selon lui, le CNB 2005 n'exige pas d'entremises entre les colombages (lorsqu'un mur extérieur supportant deux étages plus le toit, est construit avec des murs en colombages de bois de 2 x 6 et de 8 pieds d hauteur et espacés à 16 pouces entre axe (9.23.10.1 du CNB 2005)).
81. Finalement, selon le rapport de M. Pelletier « *les fourrures intérieures, les plaques de plâtre ainsi que les fourrures extérieures viennent ajouter de la rigidité aux murs en plus des panneaux de revêtement intermédiaire de fibre en place* » (p. 5 de la Pièce E-1) Ces éléments de construction font partie des murs du Bâtiment.
82. Selon M. Pelletier la construction des murs du Bâtiment rencontre les normes minimales du *Code national du bâtiment 2005*.
83. Il n'a pas consulté les plans du Bâtiment déposés en preuve sous la cote E-7.

84. Monsieur Pelletier dépose en preuve une page tirée du « Guide de performance », de l'édition 2006, publié par l'APCHQ (Pièce E-6). Selon lui, cet extrait contient une règle de l'art pour juger si la réparation d'une fissure en stuc est esthétiquement acceptable ou pas. Cet extrait se lit comme suit :

« Mur extérieur de stuc, sur isolant (enduit) ou sur treillis, présentant des fissures

85. Performance minimale attendue

Pour ce qui a trait au stuc sur isolant présentant un assemblage qui ne comporte pas d'espace de drainage et de ventilation, aucune fissure ou discontinuité pouvant permettre à l'eau de s'infiltrer ne doit être visible.

Pour ce qui a trait au stuc sur treillis métallique installé sur fond de clouage avec orifices d'évacuation d'eau (avec ou sans agrégats projetés) :

- a. aucune fissure ne doit être visible à 20 pieds (6 mètres) ni avoir une largeur supérieure à 1/16 pouce (2 mm);*
- b. dans le cas d'un fini d'agrégats projetés, aucune zone ne doit laisser voir une absence d'agrégats. »*

86. Selon Monsieur Pelletier, ce Guide de performance est publié pour le bénéfice des membres de l'APCHQ. Il ne sait pas si ce Guide est utilisé par d'autres associations de constructeurs. Il ne sait pas si la référence au « stuc » qui apparaît à cet extrait s'applique ou pas au « stuc d'agrégat » mentionné par Monsieur Chartier pour qualifier le genre de revêtement que pose son entreprise.

87. En contre-interrogatoire, Monsieur Pelletier indique qu'il ne peut pas rendre d'opinion concernant la méthode corrective proposée par l'Entrepreneur et approuvée par l'Administrateur ou recommander une autre méthode corrective de fissures en stuc d'agrégat car il ne possède pas suffisamment d'expérience dans ce domaine précis.

88. Il indique qu'il a pris connaissance du rapport de l'expert Guertin et il le trouve bon quoiqu'il n'est pas d'accord que la cause des fissures est d'origine structurale.

89. Il affirme qu'il n'a fait aucune tentative de trouver une autre cause de la fissuration.

LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Les prétentions des Bénéficiaires

90. La méthode corrective des fissures par leurs colmatage avec du silicone proposée par l'Entrepreneur et confirmée par l'Administrateur, ne constitue pas une solution durable et permanente car elle ne s'adresse pas à la vraie cause de cette fissuration.

91. Ni l'Entrepreneur ni l'Administration n'ont tenté de découvrir la cause de cette fissuration.

92. Seulement l'expert des Bénéficiaires, Monsieur Guertin, a découvert cette cause. Selon la preuve, les causes probables sont le manque de contreventements dans la structure des murs extérieurs du Bâtiment, et une installation non-conforme au *Code national du bâtiment* des fourrures et du lattis en métal. De plus, le revêtement ne possède pas d'ouverture en bas du revêtement pour permettre à l'eau de s'évacuer.

93. Les travaux correctifs qui ont été faits par l'Entrepreneur en 2011 et 2014 sont inefficaces et inesthétiques.

94. Ils demandent au Tribunal d'ordonner l'enlèvement du revêtement en stuc d'agrégat sur trois (3) murs et l'installation de panneaux en contreplaqué sur les murs extérieurs en guise de contreventement et la réfection du revêtement en stuc selon les exigences du *Code national du bâtiment*.

Les prétentions de l'Entrepreneur :

95. L'Entrepreneur reconnaît qu'il ignore la cause de la fissuration.

96. Selon lui, le témoignage de son expert, Monsieur Nelson Pelletier avec des références aux dispositions du *Code national du bâtiment 2005* ainsi que la preuve que les autres résidences construites selon les mêmes plans que le Bâtiment et qui ne sont pas affectées par une fissuration généralisée démontrent que la cause probable de cette fissuration n'est pas structurale.

97. Le Bâtiment des Bénéficiaires a été acheté par les premiers acheteurs sur la base d'une maison modèle plutôt que sur la base de plans et devis, tel que mentionné au contrat préliminaire et contrat des garanties signés par l'Entrepreneur et les premiers acheteurs le 22 septembre 2010 et déposés en preuve comme la Pièce A-3. Selon la page 1 de ce contrat préliminaire, les acheteurs ont coché la case a) qui fait référence « aux normes de l'unité témoin désigné comme suit : Bourget 3CC » plutôt que l'option b) qui n'a pas été cochée et qui fait référence « aux plans et devis reconnus et initialés par les parties aux présentes pour fins d'identification ».

98. Il demande au Tribunal de lui permettre de faire les réparations au silicone, tel que mentionnée à la décision de l'Administrateur.

Les prétentions de l'Administrateur :

99. L'Administrateur reconnaît que le nombre de fissures constatés par l'expert des Bénéficiaires, M. Guertin est hors norme.

100. Il soutient que la cause probable de la fissuration avancée par M. Guertin, soit un manque de contreventement des murs a été éliminée par la preuve présentée par l'expert de l'entrepreneur, M. Nelson Pelletier.

101. Il soumet que la preuve de nouvelles fissures au cours des 2 ans entre les 2 visites au Bâtiment de M. Guertin est faible.
102. Il déclare que il n'y a pas de preuve que la réparation par silicone proposée par l'Entrepreneur n'assurera pas l'étanchéité des murs.
103. Selon lui, le but principal de cette réparation est d'assurer une apparence adéquate des murs. Il réfère aux 2 photos (une avant la réparation et l'autre après) d'un mur en stuc d'agrégat de la maison à Chomedey mises en preuve par l'Entrepreneur.
104. Il rappelle que l'Entrepreneur a l'obligation d'atteindre un résultat au niveau esthétique.
105. L'Administrateur, pour apprécier le résultat esthétique des réparations, appliquerait une norme plus sévère que celle dans l'extrait du Guide de Performance de l'APCHQ déposé en preuve.
106. L'Administrateur, comme l'Entrepreneur, demande au Tribunal de permettre à l'Entrepreneur de faire les travaux correctifs au silicone proposés par l'Entrepreneur et approuvés selon la décision de l'Administrateur.

ANALYSE ET DÉCISION :

107. Dans sa décision, l'Administrateur a reconnu que la fissuration généralisée constituait un vice caché.
108. La seule question devant le Tribunal est de décider si la méthode corrective approuvée par l'Administrateur réparera le vice caché, tel que

prévu par le paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (R.Q. c. B-1.1, r.0.2. (le « *Règlement* »)

Ce paragraphe énonce que :

« 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 :*

4) *la réparation des vices cachés..... »*

109. Comme nous l'a rappelé la Cour d'appel dans la décision *Construction Réal Landry Inc.*¹ «*Toutefois, le rôle de l'arbitre, rappelons-le encore une fois, n'était pas de vérifier si l'administrateur avait choisi `` la meilleure solution possible `` mais seulement de s'assurer que la solution retenue était conforme au plan. »*

110. Le Tribunal adhère au point de vue exprimé par l'arbitre Alcide Fournier dans la sentence *David Richer* qu' une réparation qui est conforme au plan de garantie régi par le *Règlement*, doit être une réparation permanente et définitive.

111. L'arbitre Alcide Fournier développe son raisonnement en commençant par citer un extrait du jugement de l'Honorable juge Hélène Langlois dans un dossier de la Cour supérieure :

« (69) *Dans un dossier (700-05-006791-986), la Cour Supérieure, l'Honorable*

juge Hélène Langlois écrivait :

``(65) Un acheteur est en droit de s'attendre à ce qu'un immeuble soit construit en conformité avec le Code....

``Également, il apparaît tout à fait raisonnable de s'assurer de régler une fois pour toutes le problème....

:(67) Il ne s'agit pas d'envisager une solution dans la perspective « d'une minimisation de dommages », mais en fonction de la garantie de `qualité` à laquelle est tenue le vendeur. ``

(70) Dans le présent litige, les moyens de correction suggérés par l'Administrateur (percer des trous dans les parois du bassin de captation, élever l'extrémité du tuyau d'évacuation de l'eau des drains...) constituent uniquement des moyens pour minimiser la situation actuelle et ne constituent pas une solution permanente et définitive.

(71) Les seules solutions permanentes mises en preuve devant le tribunal sont celles suggérées par l'expert du Bénéficiaire, à savoir : le soulèvement de la maison ou le cuvelage des fondations pour les rendre imperméables.

.....

(74) Par analogie, l'arbitre soussigné estime que des corrections définitives doivent être appliquées dès la première apparition du problème et qu'en « bon père de famille », il ne faut pas attendre que le problème s'aggrave pour agir. »²

112. Selon le Tribunal, cette réparation doit éliminer la fissuration généralisée sur les deux (2) murs latéraux et le mur arrière du Bâtiment.

113. Pour répondre à la question si la méthode d'injection de silicone éliminera la fissuration généralisée du revêtement en stuc d'agrégat de façon permanente et définitive, le Tribunal propose de l'analyser sous son aspect fonctionnel et sous son aspect esthétique.

Aspect fonctionnel :

114. Selon la preuve, l'Entrepreneur a réparé par l'injection de silicone deux (2) fissures en 2011 et trois (3) fissures en août et septembre 2014. Ces trois (3) fissures colmatées en 2014 faisaient partie des 26 fissures ayant une largeur entre 0,5 mm et 2,5 mm décrites au rapport de Monsieur Claude Guertin, l'expert des Bénéficiaires.

115. Des trois (3) fissures qui ont été réparées en 2014, deux (2) d'entre elles se trouvent sur le mur arrière en-dessous d'une fenêtre (page 34 de la Pièce

B-4) et une (1) fissure sur le mur latéral droit aussi en bas d'une fenêtre (page 41 de la Pièce B-4).

116. Est-ce que ces cinq (5) fissures réparées ont été éliminées une fois pour toutes?

117. En ce qui concerne les trois (3) fissures réparées en 2014, on peut constater à l'œil que leur orifice n'a pas été adéquatement bouché, en plus de demeurer visibles (photos C-45 et C-46 dans le rapport de Monsieur Guertin). Selon le témoignage de l'expert Guertin, sur les 4 des 5 fissures réparées, la couche de silicone est tellement mince que les fissures ne sont pas éliminées.

118. De plus, elles représentent toujours, selon M. Guertin, un risque d'infiltration d'eau vers l'intérieur.

119. Pour être certain qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau derrière le revêtement, il faudrait, selon la preuve, enlever une section du revêtement d'agrégat. Toutefois, selon les experts, il serait difficile d'harmoniser la teinte du nouveau stuc d'agrégat recouvrant la section réparée à celle du reste du revêtement.

120. Ensuite il y a l'aspect de l'entretien futur des réparations en silicone.

121. Monsieur Chartier a témoigné qu'une réparation d'une fissure par injection de silicone dure indéfiniment.

122. Étant donné qu'il a aussi témoigné qu'il utilise cette méthode de réparation seulement depuis cinq ou six ans, le Tribunal trouve cette affirmation peu crédible.

123. L'expert de l'Entrepreneur, Monsieur Pelletier, même s'il reconnaît qu'il n'a aucune expérience relativement aux méthodes correctives de telles fissures, a répondu à la question du Tribunal quant à la permanence d'une réparation avec du silicone en disant que la durée de vie d'une telle réparation varie d'un fabricant de silicone à l'autre et elle peut varier également, selon le matériel sur lequel on l'applique.

124. Sur ce sujet, l'expert Guertin est plus précis. Selon lui, le silicone appliqué sur une surface de stuc d'agrégat nécessite un travail d'entretien à tous les 3 à 5 ans parce que ce revêtement est poreux. Le Tribunal arbitral retient son témoignage comme étant convainquant sur la nécessité d'un entretien périodique des réparation avec du silicone.

125. Quant à l'entretien futur des travaux correctifs, le Tribunal partage l'avis de l'arbitre Claude Dupuis qu'il a exprimé dans sa décision *David Bolduc*³ :

« (47) On doit plutôt s'assurer de régler le problème une fois pour toutes, et une bonne solution conforme au plan de garantie ne doit pas nécessiter d'entretien régulier comme c'est le cas actuellement, entretien qui sera augmenté suite à l'implantation de la méthode proposée par l'entrepreneur. »

Aggravation et nouvelles fissures

126. Selon la preuve, après les travaux correctifs sur deux (2) fissures en 2011, les Bénéficiaires ont découvert une prolifération de nouvelles fissures en été 2014.

127. De plus, entre décembre 2014 et janvier 2016, au moins deux (2) nouvelles fissures sont apparues selon le témoignage de Monsieur Guertin. Ces 2 nouvelles fissures ont été constatées par le Tribunal lors de sa visite au Bâtiment, avant le début de l'audition.

128. Même si les Bénéficiaires avaient permis en septembre 2014 à l'Entrepreneur de réparer toutes les fissures plutôt que seulement 3 d'entre elles, (qui ont été réparées sans leur 'autorisation) la fissuration, quoique ralentie, ne serait pas éliminée de façon permanente et définitive.
129. Il y a également le problème de l'aggravation future des fissures déjà réparées ou l'apparition de nouvelles fissures et leur réparation selon les dispositions du *Règlement* qui régit le plan des garanties. Est-ce que, par exemple les aggravations de fissures déjà considérées comme un vice caché par l'Administrateur, seraient réparées en vertu du *Règlement* après l'expiration de trois (3) ans après la date de la réception du Bâtiment?
130. Selon la politique d'application du *Règlement* par l'Administrateur, tel que décrite par l'inspecteur-conciliateur Monsieur Savage, l'Administrateur exigerait une nouvelle dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur pour toutes les aggravations de fissures déjà reconnues comme un vice caché et les nouvelles fissures. Ensuite, pour qu'une aggravation ou une nouvelle fissure découverte après l'expiration du délai de 3 ans (qui s'applique aux vices cachés) soit couverte par le plan de garantie, l'Administrateur exigerait, selon sa politique, que cette aggravation ou nouvelle fissure soit clairement reliée à la même cause que celle des fissures précédentes.
131. Dans ce dossier, et selon cette politique de l'Administrateur, étant donné que ni l'Entrepreneur ni l'Administrateur n'ont jamais identifié la cause de la fissuration, que ce soit par manque d'intérêt, par souci d'économie ou pour d'autres motifs, les nouvelles fissures ou les aggravations de fissures déjà reconnues comme étant un vice caché pourraient être exclues du plan de garantie après l'expiration du délai de trois (3) ans.
132. Selon le Tribunal, et à la lumière des avis exprimés par les arbitres Messieurs Alcide Fournier et Claude Dupuis dans les 2 sentences citées ci-haut à l'effet que les mesures correctives doivent être permanentes et définitives, un tel résultat serait contraire au plan de garantie.

Aspect esthétique :

133. Monsieur Forcier a témoigné qu'il trouvait les réparations de 2011 des deux (2) fissures étaient inesthétiques. Monsieur Allaire et son expert Monsieur Claude Guertin ont émis la même opinion concernant les réparations de 2011 et 2014.

134. L'arbitre soussigné a constaté que ces réparations étaient visibles lors de sa visite des lieux avant l'audience.

135. Cette preuve n'est pas affaiblie par les deux (2) photos démontrant une fissure avant la réparation et la même fissure après une réparation (Pièce E-2(1) et (2)) déposées par l'Entrepreneur. Malgré le fait que cette réparation décrite par Monsieur Bolduc et qui apparaît sur la photo(la Pièce E-2(2)) est, selon le Tribunal, invisible, elle ne peut pas contredire l'aspect visuel des réparations sur le revêtement du Bâtiment constatées par les témoins précités et par le Tribunal.

136. De plus, en évaluant l'aspect esthétique des réparations, il faut prendre en considération le nombre élevé des fissures qui doivent être réparées, soit au moins vingt-trois (23) des vingt-six (26) fissures identifiées par Monsieur Guertin en décembre 2014 ainsi que les deux (2) autres fissures qu'il a découvertes en janvier 2016.

137. Il est exact que dans sa décision, l'Administrateur note que du point de vue esthétique, les réparations doivent atteindre un certain résultat. À ce sujet, Monsieur Savage écrit comme suit : *« Il est cependant à noter que l'obligation de résultat demeure à la charge de l'entrepreneur, notamment en ce qui a trait au point de vue esthétique »*.

138. Le problème, selon le Tribunal, est qu'il n'y a aucune norme ou règle de l'art d'un résultat esthétique, qui serait conforme au plan de garantie qui a été prouvé de façon suffisamment convaincante.

139. L'Entrepreneur n'a pas convaincu le Tribunal que c'est la règle des vingt (20) pieds ou six (6) mètres, une distance à laquelle aucune fissure ne doit être visible et n'avoir une largeur supérieure 1/16 de pouce ou 2 mm (Pièce E-6) constitue une norme ou une règle de l'art dans l'industrie de la construction. Le fait que cette règle apparaît dans le « Guide de performance » destiné aux membres de l'APCHQ ne constitue pas une preuve suffisante qu'il s'agit d'une règle de l'art reconnue dans l'industrie de la construction, y compris parmi les constructeurs qui ne sont pas membres de cette association.
140. L'expert des Bénéficiaires, M. Guertin a témoigné qu'il n'y a aucune norme ou règle de l'art pour juger de l'aspect esthétique ou inesthétique des fissures dans un revêtement en stuc d'agrégat ou de leurs réparations dans l'industrie de la construction.
141. De plus, la procureure de l'Administrateur a clairement indiqué au Tribunal, en réponse à sa question « *Selon quels critères l'Administrateur évaluerait le résultat esthétique des travaux correctifs dans l'hypothèse où cet aspect était contesté par les Bénéficiaires?* ». que l'Administrateur n'appliquerait pas la norme de vingt (20) pieds prévue dans « Le Guide de performance » de l'APCHQ mais qu'il appliquerait une norme plus sévère. Cependant, elle était incapable de préciser le contenu ou la source de cette norme plus exigeante.
142. Pour ces raisons, le Tribunal estime que les témoignages des Messieurs Forcier, Allaire et Guertin constituent une preuve suffisante quant à l'aspect inesthétique des réparations au silicone déjà effectuées. De plus, et vu l'absence d'une norme ou règle de l'art pour juger du résultat des réparations futures, il n'y a aucune assurance qu'elles seront adéquates et conformes au plan de garantie.

Conclusion quant aux travaux correctifs ordonnés par l'administrateur

143. Le Tribunal arrive donc à la conclusion que les travaux correctifs ordonnés par l'Administrateur ne sont pas conformes au plan de garantie, tant à leur niveau fonctionnel qu'esthétique.

La nature des travaux correctifs à effectuer :

144. Les Bénéficiaires demandent au Tribunal arbitral d'ordonner les travaux correctifs recommandés par l'expert Claude Guertin, soit le démantèlement et le remplacement du revêtement en stuc d'agrégat. Dans son rapport, Monsieur Guertin souligne également que lors de ces travaux, un espace approprié devrait être laissé en bas du revêtement pour permettre une bonne aération et évacuation d'eau :

« Par ailleurs, lors que vous procéderez à la réfection des parements extérieurs, la moulure en « L » à la base du revêtement pourra être modifiée afin de permettre une libre circulation d'air dans la cavité et l'évacuation de l'humidité et l'eau derrière le revêtement extérieur. »
(Pièce B-4, page 56).

145. Par ailleurs, l'expert Claude Guertin recommande, qu'avant la réfection du revêtement en stuc, *« il serait requis de procéder à l'installation de panneaux rigides (OSB ou contreplaqué) dans les coins de la résidence, et ce, sur deux (2) étages. Cette opération a pour but de contreventer la structure pour que cette dernière ne soit pas affectée par des mouvements latéraux causés par les charges de vent par exemple. »* (Page 55 de la Pièce B-4).

146. Le Tribunal note que la preuve soumise par les Bénéficiaires pour prouver que la cause probable de la fissuration généralisée provient d'un manque de contreventement n'est pas suffisante.

147. La preuve présentée par l'expert Monsieur Nelson Pelletier démontre que le Bâtiment rencontre les normes minimales prévues au Coder du Bâtiment de 2005 quant à la présence d'éléments de contreventement.

148. De plus, selon le témoignage non-contredit de Monsieur Bolduc, sur les dix-neuf (19) résidences qu'il a construit dans le secteur Le Corbusier, seulement quatre (4) faisaient l'objet de plaintes se rapportant aux fissures de leurs revêtements en stuc d'agrégat. Sur les quatre (4), il y avait deux (2) résidences où deux (2) fissures se sont manifestées.. Sur la troisième, il y avait plus de fissurations. Il s'agit de la résidence à l'adresse civique 4620 boulevard Le Corbusier. La quatrième résidence est celle des Bénéficiaires.

149. Le fait que l'Entrepreneur n'a pas construit le Bâtiment en respectant la note qui exigeait la présence d'un contreventement en OSB mentionnée sur le plan du technologue en architecture, Monsieur Landreville, et déposé comme la Pièce E-7, est troublant. Malgré la preuve de cette omission, elle n'est pas suffisante aux yeux du Tribunal pour lui permettre de statuer que cette absence de contreventement est la cause probable de la fissuration généralisée du revêtement en stuc d'agrégat du Bâtiment.

REMBOURSEMENT DES FACTURES :

150. Les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'ordonner le remboursement des factures émises pour les services de leur expert, Monsieur Claude Guertin.

151. Il s'agit des factures suivantes :

La facture numéro 18739 du 8 décembre 2014 concernant une visite de 3 heures (excluant le rapport) – 595 \$ (excluant les taxes)

La facture numéro 18826 du 20 janvier 2015 pour la rédaction du rapport – 2 300 \$ plus les taxes

La facture 19802 pour une conférence téléphonique ; préparation du procès – 180 \$ plus les taxes

La facture 19808 du 21 janvier 2016 pour la présence au procès (une demi-journée AM) – 705 \$ plus les taxes

La facture 19809 du 21 janvier 2016 pour la présence au procès (une demi-journée PM) – 705 \$ plus les taxes

La facture 19816 du 22 janvier 2016 – présence en cour en AM. – 705 \$ plus les taxes

152. Selon l'article 124 du Règlement, *« l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause totale ou partielle ».*

153. Le Tribunal considère que le rapport B-4 ainsi que les autres services énumérés sur ces factures ont été pertinents pour les fins de cet arbitrage. Toutefois, le Tribunal considère que leur remboursement devrait être réduit selon le critère des taux raisonnables, à la lumière des taux du marché pour des services comparables qui sont connus du Tribunal. Ainsi, les montants qui seront remboursés aux Bénéficiaires, les services décrits sur ces factures sont les suivants :

450 \$ plus les taxes pour la facture 18739

1 500 \$ plus les taxes pour la facture 18826

150 \$ plus les taxes pour la facture 19802

450\$ plus les taxes pour la facture 198808

450 \$ plus les taxes pour la facture 19809

450 \$ plus les taxes pour la facture 19816

Sous-total : 3 450\$ plus la TPS et la TVQ

154. L'Entrepreneur nous a également soumis la facture pour les services de son expert Monsieur Nelson Pelletier (Pièce E-5). Le montant de cette facture est de 1 149,96 \$ plus les taxes.

155. Toutefois, le texte de l'article 124 du *Règlement* ne prévoit pas le remboursement à l'entrepreneur de frais d'expertise lorsque le demandeur est le bénéficiaire et qu'il a gain de cause total ou partiel sur au moins un aspect de sa réclamation.

156. Par conséquent, le Tribunal ne peut pas accueillir cette demande de remboursement de l'Entrepreneur.

CONCLUSIONS SUPPLÉMENTAIRES :

157. La décision arbitrale est finale et sans appel selon les termes de l'article 120 du *Règlement*.

158. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. (art. 116 du *Règlement*)

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL:

ACCUEILLE EN PARTIE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires de la décision de l'Administrateur du 1^{er} décembre 2014;

MODIFIE cette décision de l'Administrateur quant à la méthode corrective;

ORDONNE à l'Entrepreneur le ou avant le 1^{er} septembre 2016 de démonter et de refaire le revêtement en stuc d'agrégat, le lattis métallique ainsi que papier noir et les fourrures derrière ce revêtement sur les murs latéraux gauche et droit et le mur arrière du Bâtiment conformément au *Code national du bâtiment 2005* et les règles de l'art dans l'industrie de la construction;

ORDONNE à l'Entrepreneur de modifier la moulure en « L » à la base du revêtement afin de permettre une libre circulation d'air dans la cavité et l'évacuation de l'humidité et l'eau derrière le revêtement extérieur, conformément au *Code national du bâtiment 2005* et des règles de l'art applicables, dans le même délai;

Si l'Entrepreneur omet de se conformer à ces ordonnances, le ou avant le 1^{er} septembre 2016, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer ou de compléter tous ces travaux le ou avant le 16 septembre 2016;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires un montant de 3 450 \$ s plus la TPS de 172.50\$ et la TVQ de 344.14 \$ pour les frais d'expertises qui leur ont été facturés par ProspecPlus Génie/Conseil pour les services d'expertise de Monsieur Claude Guertin.

ORDONNE à l'Administrateur de payer les frais de l'arbitrage.

Montréal, le 7 juillet 2016

ALBERT ZOLTOWSKI / Arbitre CCAC

JURISPRUDENCE CONSULTÉE :

David Bolduc et Valérie Bidégaré et Gaubeau Construction Inc. et La Garantie Habitation du Québec inc., M. Claude Dupuis, arbitre, 9 octobre 2015,

Marie-Claude Thibodeau et Alain Doré et Construction Canadienne 2000 Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, M. Claude Dupuis, arbitre, 30 septembre 2013, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM).

Pierre Gauthier et Maurice Bibeaud c. Frank-Fort Construction Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre, 5 avril 2013, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) numéro SORECONI 122105001.

David Richer c. 9141-3873 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, M. Alcide Fournier, arbitre, 15 novembre 2011, le Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), numéro de dossier S10-260301-NP.

9041-8922 Québec inc. et Serge Saucier et Annie Huot et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, M. Claude Dupuis, arbitre, 18 novembre 2005, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM),

Josée Ménard et Paul Mahoney et Les Entreprises Christian Dionne et Fils Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, Jean Morissette, arbitre, 3 juillet 2006, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM); 2006 CanLII QCOAGBRN.

Construction Réal Landry Inc. c. Ray, 2011; 2011CanLII QCCA 1851.

Lisa Rae et Michael Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Réal Landry Inc., Me Johanne Dépatis, arbitre, 10 juin 2008, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), numéro de dossier GAMM : 2007-09-013.

Karine Fiset et Daniel Paquette et Groupe Axxco Inc. et La Garantie Habitation du Québec, M. Guy Pelletier, arbitre, 20 décembre 2011, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), numéro de dossier CCAC : S09-010701-NP.

Catalin Vornicescu et Angela Stolear et 9179-5948 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Me Jeffrey Edwards, arbitre, 4 mai 2012, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), numéro de dossier GAMM : 2011-12-015.

Nathalie Chevalier et Bernard Dumulong et Construction St-Germain et Frères Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, Me Jeffrey Edwards, arbitre, 29 janvier 2014, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure

(GAMM), numéro de dossier GAMM : 2013-14-003.

Éliane Monette et Daniel Henri et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Grizzly Inc., Me Johanne Despatis, arbitre, 17 octobre 2014, Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), numéro de dossier GAMM : 2010-10-007.

Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8^e avenue et 3189 rue Claude-Jodoin et St-Luc Habitation Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Me Albert Zoltowski, arbitre, 21 décembre 2010, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), dossier SORECONI : 091221002.

Innomax, Division résidentielle inc. et SDC 1120 de Sancerre-Longueuil et La Garantie Abritat inc., Me Albert Zoltowski, arbitre, 9 décembre 2014, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), numéro de dossier CCAC : S14-020601-NP.

¹ *Construction Réal Landry Inc. c. Ray*, 2011, QCCA 1851, par. 30

² *David Richer c. 9141-3873 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Alcide Fournier, arbitre, 15 novembre 2011, le Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), numéro de dossier S10-260301-NP).

³ *David Bolduc et Valérie Bidégaré et Gaubeau Construction Inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, Claude Dupuis, 9 octobre 2015, page 6, paragraphe 47.