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

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

ENTRE : **SDC 826-828 DES SUREAUX;
SDC 830-832 DES SUREAUX;**
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **LES HABITATIONS SIGNATURE INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **GARANTIE QUALITÉ HABITATION;**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossiers CCAC : S15-030401-NP
S14-080403-NP**

Décision

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour les Bénéficiaires : Me Sylvie Gingras

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin

Dates de l'audience : 11 et 12 juillet 2017

Date de la Décision : 19 juillet 2017

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

SDC 830-832 des Bureaux
830-832, des Bureaux
Boucherville (Québec) J4B 0H8

Et leur procureur :

Me Sylvie Gingras
Chandonnet & Associés
550, chemin de Chambly
Bureau 300
Longueuil (Québec) J4H 3L8

Entrepreneur:

Les Habitations Signature Inc.
6, de la Place-de-Commerce
Brossard (Québec) J4W 3J9

Administrateur :

Garantie Qualité Habitation
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et leur procureur :

Me François-Olivier Godin
Bélanger Paradis Avocats
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2



Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 11 mars 2015.

Valeur en litige

Classe V, valeur de plus de 60 000 \$.

Plumitif

04.08.2014	Réception de la demande d'arbitrage pour le SDC 826-828 des Bureaux par le greffe du CCAC
06.08.2014	Notification de la demande d'arbitrage aux parties
14.08.2014	Nomination de l'arbitre
27.08.2014	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur et comparution de Me François-Olivier Godin pour l'Administrateur
26.09.2014	LT Bénéficiaires : demande de suspension afin de produire expertise
03.11.2014	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal (échanges préalables de courriels pour fixer date et heure)
19.12.2014	LT des bénéficiaires : remplacement de pompe, délai pour transmission rapport d'expert
29.01.2015	LT aux parties : mise à jour dossier
10.02.2015	LT aux parties : rappel mise à jour du dossier doit être transmise à l'arbitre
17.02.2015	T Bénéficiaires : demande de suspension jusqu'au rapport final (juin 2015) – expert doit faire 2 visites soit en mars et juin
18.02.2015	LT aux parties : désire connaître position respective quant à la demande de suspension jusqu'en juin 2015
04.03.2015	Réception de la demande d'arbitrage pour le 830-832 des Bureaux
11.03.2015	Notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre
07.04.2015	Comparution de Me Godin pour l'Administrateur pour le dossier 830-832 des Bureaux et réception du cahier de pièces
06.05.2015	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal (échanges préalables de courriels pour fixer date et heure)
26.06.2015	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal (échanges préalables de courriels pour fixer date et heure)
06.07.2015	Réception rapport d'expertise pour les Bénéficiaires
14.07.2015	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal (échanges préalables de courriels pour fixer date et heure)
28.08.2015	LT Entrepreneur : délai de 6 mois nécessaire pour obtenir lectures régulières par leurs experts
03.09.2015	LT aux parties : suspension de 6 mois accordée pour finaliser les expertises
24.03.2016	LT Bénéficiaire : suivi de dossier et demande d'appel conférence
11.04.2016	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal (échanges préalables de courriels pour fixer date et heure)
29.04.2016	LT Entrepreneur : demande de remise audience fixée au 11 avril 2016
31.05.2016	LT aux parties : confirmation audience fixée au 4 juillet 2016
28.06.2016	LT Entrepreneur : demande de remise audience fixée au 4 juillet
30.06.2016	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal (échanges préalables de courriels pour fixer date et heure)
29.07.2016	Transmission aux parties par les Bénéficiaires du cahier de pièces qu'ils entendent faire usage à l'enquête et audition
24.08.2016	LT Administrateur : admissions quant à la reconnaissance et intégrité des pièces transmises par les Bénéficiaires
25.08.2016	LT Entrepreneur : admissions quant à la reconnaissance et intégrité des pièces transmises par les Bénéficiaires



30.09.2016	LT Entrepreneur : délai transmission du rapport d'expert
06.10.2016	LT Entrepreneur : délai transmission du rapport d'expert
24.10.2016	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal (échanges préalables de courriels pour fixer date et heure)
22.11.2016	LT Bénéficiaires : demande de remise de l'audience fixée les 11-12 janvier 2017
06.12.2016	LT Entrepreneur & Administrateur : aucune objection à la demande de remise
10.01.2017	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal
09.02.2017	LT aux parties : confirmation des dates des 11-12-13 juillet 2017 pour l'enquête et audition (suite aux échanges préalable de courriels)
10.05.2017	LT Bénéficiaires : insatisfaction face au rapport de conciliation supplémentaire du 13 avril 2017
22.06.2017	Comparution de Me Sylvie Gingras pour les Bénéficiaires
03.07.2017	LT Entrepreneur : Entrepreneur n'entend pas faire des représentations et fin de mandat pour Crochetière Pétrin (pour le SDC 830-832 des Sureaux)
05.07.2017	LT Entrepreneur : Entrepreneur n'entend pas faire des représentations et fin de mandat pour Crochetière Pétrin (pour le SDC 826-828 des Sureaux)
05.07.2017	LT Administrateur : identification des témoins en vue de l'enquête et audition
07.07.2017	LT aux parties : confirmation endroit, salle et heure de l'enquête et audition
11.07.2017	Enquête et audition (salle 14.10 Palais de justice de Montréal)
12.07.2017	Enquête et audition (salle 14.10, Palais de justice de Montréal)
19.07.2017	Décision

Décision

- [1] La présente demande d'arbitrage a source dans les décisions de l'Administrateur :
- [1.1] 17 juillet 2014 suite à une première décision du 20 août 2012 pour le SDC 826-828, des Sureaux (Boucherville);
- [1.2] 14 janvier 2015 pour le SDC 830-832, des Sureaux (Boucherville);

LE LITIGE

Quelques points préliminaires

- [2] Le bâtiment de forme longitudinale (rectangulaire) comporte quatre (4) adresses civiques (de l'ouest vers l'est) soit le 826, 828, 830 et 832 des Sureaux (Boucherville);
- [3] La réalité du bâtiment est qu'il est constitué de deux (2) structures jumelées (d'une part, le 826-828 et d'autre part le 830-832). L'organisation juridique est constituée de deux (2) syndicats de copropriétaires, le syndicat 826-828 des Sureaux (ci-après le «826-828») et le syndicat 830-832 des Sureaux (ci-après le «830-832»);
- [4] Il n'est pas possible physiquement de passer (du moins par l'intérieur du bâtiment) entre les deux (2) bâtiments jumelés. Les enveloppes internes de ces deux (2) entités juridiques / physiques sont isolées l'une de l'autre sans possibilité de communication (circulation);



- [5] Les deux (2) syndicats suggérant une problématique commune ont requis et obtenu la réunion d'action pour une seule et même enquête et que la preuve versée dans un dossier s'applique *mutandis mutandis* pour l'autre;
- [6] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long ou avec force de détails tous et chacun des éléments de preuve (témoignages factuels, rapports et témoignages d'expert) n'ayant pas à répondre à tous les arguments avancés pour valablement décider du mérite (non plus qu'à attacher la même importance à tous les éléments de preuve que ceux revendiqués par les parties), je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel;

ANALYSE

- [7] Les syndicats ont fait entendre quatre (4) témoins : deux (2) ordinaires et deux (2) experts;
- [8] Les deux (2) témoins ordinaires furent Madame Carmen Séguin (pour le 826-828) et Monsieur Lionel Beaulieu (pour le 830-832);
- [9] Je retiens principalement de ces deux (2) témoins (ordinaires) qu'il appert, et ceci en tout temps pertinent aux présentes, qu'ils ont agi en «*bon père de famille*» (sic) ayant veillés régulièrement et en temps opportun à l'entretien, service, entretien et maintenance du système de pompage des eaux et ont, à fréquence extraordinaire, monitoré les puisards et le fonctionnement des pompes veillant régulièrement à leur activation, remplacement ou mise en place de système supplémentaire;
- [10] Il ressort également de cette preuve que les quatre (4) adresses civiques, deux (2) se sont avérés plus accablantes / préoccupantes à savoir les unités d'extrémité du bâtiment longitudinale et plus particulièrement les 826 et 832;
- [11] Que de façon plus précise, des pompes submersibles dédiées à rabattre la pression hydrostatique sur le bâtiment entre 2013 et 2017 :
- [11.1] trois (3) pompes ont dû être remplacées pour le 826 et à trois (3) reprises, le système de batterie pour l'apport en énergie en cas de panne électrique a dû être remplacé;
- [11.2] les pompes ont dû être remplacés à cinq (5) reprises pour le 832, des pompes supplémentaires pour pallier à l'insuffisance de la capacité des pompes en place ont dû être utilisés à plus de cinq (5) reprises et à deux (2) reprises, le système de batterie a dû être remplacé (je reviendrai, *supra*, avec les raisons les plus crédibles, expliquant l'extraordinaire fréquence de changement des pompes submersibles);



- [12] Les deux (2) témoins experts retenus sont Monsieur Claude Leguy, ing/Ph. D. (*SolRoc*) pour son rapport de 2015 et Monsieur René Vincent (*CIEBQ*) sur ses rapports de 2014 et 2017;

Ce que je retiens du rapport «*Solroc*»

- [13] Des inondations ont touchés les résidences 826, 828 et 830. Les inondations n'ont pratiquement pas touchés la résidence 832;
- [14] Il y a eu des travaux correctifs et il appert que les bâtiments 828 et 830 ne semblent plus subir l'impact des pressions hydrostatiques (ou semblent, à tout le moins, être contrôlables). Les bâtiments du 826 et 832 montrent un impact soutenu et fréquent de la pression hydrostatique (malgré le dédoublement du système de pompage)
- [15] Chose intéressante, extraite à la page 6 du rapport *Solroc* de Monsieur Leguy est que les quatre (4) unités sont toutes situées (au 30 juin 2015) avec le niveau de leur sous-sol sous le plan d'eau;
- [16] De façon plus précise, le sous-sol :
- [16.1] du 826 est 7 cm sous le niveau du plan d'eau;
 - [16.2] du 828 est 21 cm sous le niveau du plan d'eau;
 - [16.3] du 830 est 18 cm sous le niveau du plan d'eau;
 - [16.4] du 832 est 15 cm sous le niveau du plan d'eau;
- [17] Fait important à remarquer : les deux (2) unités les plus problématiques, les deux (2) unités qui ont nécessités une surcharge extraordinaire d'arrivée d'eau sont les deux (2) unités (826 et 832) qui sont le moins sous le niveau du plan d'eau;
- [18] Selon l'auteur du rapport, une composant importante de la problématique serait l'apport de l'eau souterraine appartenant à un contexte de nappe mise en charge dans le sol et dans le roc qui est fissuré;
- [19] Les recommandations de Monsieur Leguy sont :
- [19.1] mise en place d'un étanchement de toutes les ouvertures (comprendre cuvelage);
- alternativement :
- [19.2] augmentation de la capacité totale du pompage à 200 gpm (gallon par minute) ou plus par bâtiment;



Ce que je retiens des rapports de CIEBQ

- [20] Les deux (2) unités les plus problématiques (826 et 832) sont, de plus, les deux (2) seules unités qui abritent des espaces de rangement dans une surface restreinte du sous-sol considérablement plus basse (donc sujette à pression hydrostatique) que les deux (2) autres unités (828 et 830) qui eux, sont sur dalle flottante reposant sur remblai;
- [21] Le *CIEBQ*, de plus, abonde dans le même sens que le rapport *Solroc* en suggérant que la solution optimale consiste à procéder à un cuvelage des unités 826 et 832 où alternativement des travaux permettant l'ajout d'une ou plusieurs pompes permettant l'évacuation d'un volume supérieur à ce qui est présentement connu (sans se prononcer quant à la nécessité de 200 gpm) mais, et ceci je suggère est plus qu'important s'il y a ajout d'une seconde pompe (ou d'une pompe à débit supérieur), le bâtiment se doit d'être pourvu de conduites d'évacuation habilitant un tel débit;
- [22] Que de façon plus précise, bien qu'il y eu rajout d'une seconde pompe permanente dans les deux (2) unités les plus problématiques, celles-ci (les pompes) ont connu problème de surchauffe (surcharge de travail) à un point tel que leur vie utile fut anormalement réduite (référence au paragraphe 11 *infra*);
- [23] Séance tenante, Monsieur René Vincent (directeur technique et auteur des rapports *CIEBQ*) explique que l'ajout de pompes (permanentes) est présentement en raccord en «Y» et ne permet pas l'évacuation de l'eau en simultané par les deux (2) pompes. Conséquemment, lorsque les deux (2) pompes fonctionnent concurremment (en raison d'un apport trop important d'eau), le débit à la conduite demeurant inchangé (et, semble-t-il n'était prévu que pour une seule pompe), les deux (2) pompes fonctionnant simultanément œuvrent en concurrence et en opposition l'une contre l'autre pour accès (forcé) à la conduite d'évacuation d'un diamètre prévu pour une seule pompe;
- [24] Ceci est d'ailleurs confirmé par la preuve testimoniale versée par Monsieur Lionel Beaulieu (pour le 830-832) alors que ce dernier témoigne à l'effet que lors d'apport d'eau important, alors qu'il monitorait l'activité des pompes et qu'il constatait que les deux (2) pompes fonctionnaient simultanément, que le niveau d'eau au bassin de captation ne semblait pas fluctuer outre mesure par l'amorce du fonctionnement de la seconde pompe et qu'à l'occasion, lorsqu'inquiet, faisait usage d'une 3^e pompe, celle-ci avec sa propre conduite d'évacuation (boyau flexible alors déroulé jusqu'à l'extérieur du bâtiment). Alors, et seulement à ce moment, pouvait-il remarquer une réduction du niveau d'eau au bassin;



Témoins de l'Administrateur

- [25] L'Administrateur fait entendre deux (2) témoins : Madame Catherine Tétreault et le conciliateur, Monsieur Michel Labelle, T.p.;
- [26] Dans l'ordre, Madame Tétreault est le premier témoin. Après avoir été reconnue experte, Madame Tétreault est autorisée à opiner sur son rapport d'octobre 2016;
- [27] Elle fait remarquée, pour la zone dans laquelle s'implantera le bâtiment, que la nappe phréatique est à 0,3 mètre de la surface du sol (donc avant toute excavation);
- [28] Madame Tétreault, tout comme l'ingénieur Claude Leguy (qui lui, témoigne pour les Bénéficiaires) suggère qu'il doit y avoir un apport d'eau autre que la nappe phréatique ou la percolation des eaux de surface et propose, séance tenante, la possible présence de «veine d'eau»;
- [29] Se référant ensuite à l'annexe C de son rapport d'octobre 2016, Madame Tétreault nous expose que toutes les eaux de surface du lot dominant percolent vers les 826-828 et 830-832;
- [30] En contre-interrogatoire, Madame Tétreault reconnaît d'emblée que l'eau de surface n'est certainement pas la seule source d'arrivée de l'eau. Pour sa part, outre les eaux de surface et la hauteur de la nappe, tel que ci-haut repris, elle réitère qu'elle suspecte une veine d'eau;
- [31] Madame Tétreault confirme l'information de l'expert des Bénéficiaires à l'effet que toutes les dalles de sous-sol (des quatre unités) sont construites sous le niveau de la nappe phréatique existante le 8 avril 2015 et donc, «... *toutes les fondations sont en pression constante de l'eau souterraine.*» (tableau, page 9 de l'expertise d'octobre 2016);
- [32] Au chapitre de ses conclusions et recommandations, Madame Tétreault se limite à suggérer (exiger) aux propriétaires des bâtiments qu'ils gèrent leurs eaux pluviales de surface afin de les acheminer selon les règles de l'art au réseau pluvial majeur;
- [33] Quant au témoignage de Monsieur Michel Labelle, T.p., ce dernier se retranche derrière ses rapports de conciliation et requière, entre autre, de l'Entrepreneur de faire les «*vérifications*» nécessaires et les correctifs requis au niveau de la pompe «*selon les règles de l'art et l'usage courant du marché*»;

JUGÉ

- [34] Les secteurs du bâtiment qui sont les plus sollicités par l'eau, les plus problématiques sont les 826 et 832. Ces «compartiments» en sus d'être les deux



- (2) fractions de terminaison (à chaque extrémité du bâtiment) sont, de plus, les deux (2) seules unités qui comportent des sous-sols;
- [35] Les deux (2) autres unités (les 828 et 830) sont centrales (ou encavées) et leurs planchers les plus bas sont sur dalles (flottantes), elles-mêmes (les dalles) reposant sur du remblai;
- [36] Cette distinction propre aux 826 et 832 (le fait d'avoir des sous-sols) expliquerait, du moins en partie, pourquoi ces deux (2) unités se sont révélées, semble-t-il distinctivement des unités assaillies par l'eau;
- [37] Les unités 826 et 832 qui bénéficient de deux (2) pompes submersibles (la 2^e devant s'enclencher lorsque le niveau d'eau au bassin de captation ne peut être maintenu à un niveau approprié par la première pompe), une 2^e pompe qui appert inefficace puisque seule une 3^e pompe avec exutoire indépendant réussi à rabattre le niveau. Ceci confirme que la problématique ne réside pas en la capacité de pompage présente mais dans l'inhabilité (en raison de l'exutoire limité) d'un libre fonctionnement et/ou autrement la possibilité d'opérer sans entrave pour cette 2^e pompe. La solution me semble-t-il est évidente : il se doit d'y avoir soit l'ajout d'un conduit afin d'assurer que chacune des (2) pompes submersibles installées dans le puisard puisse bénéficier de son propre exutoire (ou que si elles doivent partager le même exutoire, que ceci soit de dimension [diamètre] approprié;
- [38] Fait important à remarquer : que les documents de gestion remis par l'Entrepreneur aux syndicats / Bénéficiaires concernant les procédures d'entretien des pompes submersibles imbriquent un diagramme explicatif pertinent à l'entretien, l'inspection et la vérification des pompes Ce diagramme expose également un exutoire (différent et distinct) par pompe ce qui, de toute évidence, dans le cas présent, est discordant avec ce qui dans les faits a été construit / installé;
- [39] Je suis d'opinion qu'il y a existence d'un vice qui existait au moment de la vente et/ou au moment de la prise de possession par le syndicat et que ce vice concerne un volet fonctionnel du système de rabattement de la nappe phréatique et qu'à défaut d'être corrigé, il y aura détérioration prématurée (par rapport à des biens identiques ou de même espèce). Ce vice présumé, l'Administrateur a vainement tenté de le repousser prétextant la mauvaise utilisation (manque d'entretien et manque de surveillance des pompes);
- [40] J'accorde présomption aux Bénéficiaires et si elle n'est pas établie par la Loi (1729 C.c.Q), elle est laissée à l'appréciation du tribunal qui doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes (article 2849 C.c.Q.). Considérant l'harmonie entre les divers experts présents, séance tenant, les circonstances sont graves, précises et les causes concordantes;



- [41] Dans le cadre de l'exercice du pouvoir discrétionnaire qui me permet d'apprécier la preuve, sur la foi de mon appréciation des expertises, des écrits et des témoignages, je me permet de tirer conclusion après appréciation des éléments de preuve que ce doit d'être rabattu la nappe phréatique et/ou autrement réduire (diminuer) la pression (constante) hydrostatique que subit le bâtiment et, tel que le suggère (du moins alternativement) les (2) experts des Bénéficiaires, que soit entrepris les travaux utiles et nécessaires afin d'assurer, à tout le moins aux unités qui sont sollicités (de façon importante) par l'eau, les unités les plus problématiques qui sont les 826 et 832, une évacuation (par le biais d'un système de pompage) assurant un débit de 200 gpm. Que ce système soit installé selon les règles de l'art incluant (mais sans y être spécifiquement limité) alimentation électrique, alimentation électrique de secours, exutoire approprié;
- [42] Considérant que l'Entrepreneur (le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il existe entre ce dernier et l'Administrateur et les Bénéficiaires aucun lien de subordination, le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartiennent à l'Entrepreneur et à défaut, à l'Administrateur (*in fine* article 2099 du Code civil du Québec), sujet à son obligation de résultat;

Réclamation pécuniaire en remboursement des frais d'expertises et de réparations conservatoires nécessaires et urgentes

- [43] Les Bénéficiaires requièrent la somme toute incluse de 16 227,73 \$ selon une ventilation fournie (onglet 6.1 du cahier de pièces émis par les Bénéficiaires) pour le syndicat de copropriété 826-828, des Sureaux à Boucherville;
- [44] Nous savons, que l'Entrepreneur (ici l'Administrateur) doit rembourser aux Bénéficiaires le coût des réparations conservatoires, nécessaires et urgentes et que subsidiairement, au chapitre des dépens, l'arbitre doit statuer s'il y a lieu quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinente (lorsque le demandeur a gain de cause total ou partiel);
- [45] Ce qui est nécessaire et urgent est une décision qui, à sa base, repose sur mon appréciation et discrétion judiciaire;
- [46] Nous savons que l'appréciation judiciaire comporte trois (3) volets :
- [46.1] l'appréhension des faits litigieux;
 - [46.2] leur évaluation;
 - [46.3] les constatations tirées de cet exercice intellectuel;
- [47] La discrétion judiciaire, quant à elle, doit être comprise comme la attribuée à l'autorité juridictionnelle d'opérer cette appréciation en décidant;



[48] Jouissant donc de la liberté d'appréciation dans l'exercice de mon pouvoir d'appréciation, un pouvoir d'examen, de discrétion et de décision, je me permettrai, après avoir entendu les témoins, vu, revu, examiné et ré-examiné la liste (la ventilation) de la réclamation pécuniaire, je me permettrai de limiter l'identification des réclamations que je considère avoir été nécessaire et urgente et pour les expertises que je juge furent pertinentes (et qui devront, conséquemment, être remboursées aux Bénéficiaires);

[49] Pour le 826-828, le remboursement des travaux conservatoires nécessaires et urgents sont donc limités à :

Date	Fournisseur	Objet	Coût
4 avril 2013	Canadian Tire	Génératrice et bidon d'essence	351,80 \$
22 nov. 2013	Location René Thomas	Location d'une pompe portative	150,39 \$
27 nov. 2013	Plomberie St-Luc Inc.	Changement de pompe submersible	620,14 \$
20 déc. 2013	Claude & François Phénix & fils Inc.	Vérification système électrique suite au dégât d'eau	165,56 \$
			1 287,89 \$

[50] Le remboursement des frais d'expertises raisonnables pertinentes sont donc :

Date	Fournisseur	Objet	Coût
30 avril 2012	Solroc	Expertise	4 055,10 \$
20 mai 2012	Claude C. Rouillard	Expertise	1 839,60 \$
31 mars 2014	CIEBQ	Expertise	1 742,14\$
			7 636,84 \$

[51] Pour le 830-832, le remboursement des travaux conservatoires nécessaires et urgents sont donc limités à :

Date	Fournisseur	Objet	Coût
24 déc. 2016	Plomberie GL Inc.	Remplacement d'une pompe submersible	389,58 \$
Janv. 2016	Plomberie GL Inc.	Remplacement de la pompe «ZOELLER»	201,21 \$
			590,79 \$

[52] Le remboursement des frais d'expertises raisonnables pertinentes sont donc :

Date	Fournisseur	Objet	Coût
30 avril 2016	Solroc	Expertise	4 055,10 \$
			4 055,10 \$



POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ORDONNE à l'Entrepreneur et à défaut l'Administrateur de rabattre la nappe phréatique et/ou autrement réduire (diminuer) la pression (constante) hydrostatique et que soit entrepris les travaux utiles et nécessaires afin d'assurer, à tout le moins aux unités qui sont sollicités par l'eau, les unités les plus problématiques qui sont les 826 et 832 des Bureaux (Boucherville), une évacuation (par le biais d'un système de pompage) assurant un débit de 200 gpm. Que ce système soit installé selon les règles de l'art incluant (mais sans y être spécifiquement limité) alimentation électrique, alimentation électrique de secours, exutoire approprié;

CONSIDÉRANT que l'Entrepreneur (le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il existe entre ce dernier et l'Administrateur et les Bénéficiaires aucun lien de subordination, le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartiennent à l'Entrepreneur ou à défaut, à l'Administrateur (*in fine* article 2099 du Code civil du Québec), sujet à son obligation de résultat;

ORDONNE à l'Entrepreneur et à défaut l'Administrateur de rembourser au SDC 826-828 des Bureaux la somme de 8 924,73 \$ et au SDC 830-832 des Bureaux la somme de 4 645,89 \$ représentant le coût des réparations conservatoires nécessaire et urgentes ainsi que les frais d'expertises raisonnables pertinentes;

CONSIDÉRANT l'article 123 du Règlement, les coûts du présent arbitrage seront à la charge de l'Administrateur;

RÉSERVE à Garantie Qualité Habitation (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Garantie Qualité Habitation conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 19 juillet 2017



Michel A. Jeannot, CI Arb.
Arbitre / CCAC

