

ARBITRAGE

**En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

SERGE LESSARD
Bénéficiaire

Et

ARSENAULT CONSTRUCTION & FILS INC.
Entrepreneur

Et

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

N^{os} dossiers / Garantie : 160470-2462, 2892, 4181 et 4615
N^o dossier / GAJD : 20200412
N^o dossier / Arbitre : 35304-41

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Serge Lessard

Pour l'Entrepreneur : Me François-Pierre Laforest

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date d'audience : 1^{er} et 2 juin 2021

Représentations : 18 août 2021

Lieu : 27 Montée de la Pointe-aux-Sables, Cap-Santé et à l'Hôtel Alt
au 1200 avenue Germain des Prés, à Québec

Immeuble concerné : 27 Montée de la Pointe-aux-Sables, Cap-Santé

Date de la décision : Le 26 août 2021

LES PIÈCES

- [1] Les pièces produites par le Bénéficiaire (voir Annexe 1).
- [2] Les pièces produites par l'Entrepreneur (voir Annexe 2).
- [3] Les pièces produites par l'Administrateur (voir Annexe 3).

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

- [4] Pour le Bénéficiaire :
 - Serge Lessard
 - José Calderon, Ville de Cap Santé
 - Michel Chamberland, ing., Fondasol
 - Robert Cardinal, Cardinal Habitat Inspection
- [5] Pour l'Entrepreneur :
 - Hugo Trottier-Arsenault, Arsenault Construction & Fils inc.
 - Simon Julien, Arsenault Construction & Fils inc.
 - Simon Blanchette, Arsenault Construction & Fils inc.
 - Arthur de Coux, ing., Technorm
- [6] Pour l'Administrateur :
 - Martin Bérubé, conciliateur

LES FAITS

- [7] Le 21 septembre 2018, un contrat (A-1) intervient entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, pour la construction d'un immeuble résidentiel sis au 27 Montée de la Pointe-aux-Sables, Cap Santé, Québec (l'« **Immeuble** »).
- [8] Ce même jour, intervient entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur un contrat de garantie (A-3) conforme à celui exigé par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »).
- [9] Le 6 novembre 2020, Martin Bérubé, conciliateur pour l'Administrateur, rend une décision (la « **Décision** », A-25) qui fait suite à quatre (4) dénonciations du Bénéficiaire, datées respectivement du 10 avril (A-5) et 12 juillet (A-7) 2019 et du 27 mai (A-10) et 4 août (A-13) 2020.
- [10] En raison du défaut de l'Entrepreneur d'avoir procédé avec le Bénéficiaire à l'inspection préreception obligatoire de l'Immeuble (art. 17 du Règlement), M. Bérubé fixe au 16

février 2019 la date de réception de l'Immeuble, qui correspond à la date d'occupation par le Bénéficiaire de l'Immeuble (A-25, p.5).

- [11] Le 18 novembre 2020, le Bénéficiaire demande l'arbitrage (A-26) de certains items de la Décision.
- [12] Le 4 décembre 2020, l'Entrepreneur demande également l'arbitrage de certains items de la Décision.
- [13] Le 1^{er} juin 2021 débute l'arbitrage par la visite de l'Immeuble en présence des parties et de l'arbitre soussigné et se poursuit à une salle de conférence de l'Hôtel Alt de Québec. Le 2 juin 2021 se termine l'audition d'arbitrage.
- [14] Lors de l'audition, le Bénéficiaire fait part que certains items dénoncés à ses dénonciations n'ont pas fait l'objet d'une décision de M. Bérubé.
- [15] Certains de ces items étant liés à d'autres items de la Décision et dont le Bénéficiaire demande l'arbitrage, le Tribunal accepte la demande des parties de suspendre la sentence arbitrale des items ci-après énumérés :
- Item 12 - Implantation du bâtiment (12-A et 12-B);
 - Item 24 - Infiltrations d'eau dans le vide sous-toit;
 - Item 27 - Rehaussement des deux portes du garage;
 - Item 33 - Hall d'entrée extérieur trop bas;
 - Item 34 - Fenestration du sous-sol;
 - Item 35 - Marche absente au balcon de béton avant;
 - Item 37- Terrassement; et
 - Item 38 - Aménagement extérieur.
- [16] Le 18 août 2021, a lieu par Zoom la présentation de l'argumentation des parties.
- [17] Le Bénéficiaire avise le Tribunal qu'il se désiste des items 6 (Luminaire de la salle de bain), 17 (Clapets anti-refoulement), 31 (Fenêtre et porte avant hall d'entrée) et 32 (Plomberie) de sa demande d'arbitrage. La Décision sur les items 6 et 17 étant favorable au Bénéficiaire, elle est exécutoire et l'Entrepreneur doit s'y conformer.
- [18] Quant à l'Entrepreneur, il avise le Tribunal qu'il se désiste des items 4 (Ventilation insuffisante au vide sous-toit) et 5 (Décontamination de l'air dans le vide du sous-toit et de la trappe d'accès au vide du sous-toit) de sa demande d'arbitrage.
- [19] La présente sentence arbitrale dispose ainsi que des items 25, 26, 30 et 36 de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et des items 2, 7, 9, 10, 11 et 13 de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

LA DEMANDE D'ARBITRAGE DU BÉNÉFICIAIRE

Item 25 – Positionnement des fenêtres

- [20] La fenêtre du sous-sol est centrée avec la fenêtre rectangulaire du rez-de-chaussée, alors que les plans indiquent que cette fenêtre doit être posée en ligne avec l'extrémité gauche de la fenêtre du rez-de-chaussée. La situation est bien représentée aux photos (B-5, p. 230 et 231) et au plan (B-5, p. 232 et 233).
- [21] L'Entrepreneur (M. Julien) réplique que la fenêtre du sous-sol est située à l'endroit convenu verbalement avec le Bénéficiaire lors de la construction de l'Immeuble. Le Bénéficiaire nie l'existence d'une telle entente, qu'il n'a fait l'objet d'aucun écrit entre les parties.
- [22] L'Administrateur soumet que la fenêtre répond à l'usage auquel elle est destinée, qu'il n'y a aucune malfaçon dans son installation ou fonctionnement. Il ne s'agit pas d'une situation qui tombe sous la garantie prévue à l'article 10 du Règlement.
- [23] Le Tribunal partage l'avis de l'Administrateur et rejette contre l'Administrateur l'item 25 de la réclamation du Bénéficiaire.
- [24] La présente sentence n'a toutefois pas pour effet de restreindre les droits du Bénéficiaire contre l'Entrepreneur et qu'il pourrait faire valoir à ce sujet devant un tribunal de droit commun.

Item 26 – Déclin d'aluminium

- [25] Cet item est lié à l'item 36 (Installation du revêtement métallique « Harry Wood », de couleur cèdre, de la compagnie « MAC »).
- [26] Le Bénéficiaire soumet que le produit installé n'est pas celui convenu au contrat (A-2).
- [27] L'Entrepreneur prétend que le revêtement métallique installé fait suite à une demande subséquente du Bénéficiaire.
- [28] M. Bérubé conclut à la Décision qu'il s'agit d'une mésentente contractuelle et que les travaux exécutés respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.
- [29] Le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas d'une situation qui tombe sous la garantie de l'article 10 du Règlement et rejette contre l'Administrateur les items 26 et 36 de la réclamation du Bénéficiaire.
- [30] La présente sentence n'a toutefois pas pour effet de restreindre les droits du Bénéficiaire contre l'Entrepreneur et qu'il pourrait faire valoir à ce sujet devant un tribunal de droit commun.

Item 30 – Robinetterie des deux salles de bain

- [31] Le Bénéficiaire soumet que la robinetterie des deux salles de bains n'est pas fonctionnelle et qu'elle est oxydée (B-2, p. 262 à 264).

- [32] L'Entrepreneur plaide qu'il n'y a aucune malfaçon dans l'installation de la robinetterie.
- [33] M. Bérubé n'a constaté aucune problématique à la robinetterie et a rejeté cet item de la réclamation du Bénéficiaire.
- [34] Quant à l'oxydation de la robinetterie, l'Administrateur prétend qu'il s'agit d'un défaut d'entretien du Bénéficiaire, situation exclue de la garantie (art. 12.3 du Règlement).
- [35] Lors de la visite de l'Immeuble, le Tribunal n'a constaté aucune problématique de fonctionnement à la robinetterie des deux salles de bain et est d'avis que l'oxydation observée est due à un mauvais entretien de la robinetterie.
- [36] Conséquemment, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire concernant l'item 30 est rejetée.

LA DEMANDE D'ARBITRAGE DE L'ENTREPRENEUR

- [37] L'Entrepreneur demande l'arbitrage des items ci-après de la Décision :
- Item 2 – Revêtement de fibrociment (dénoncé par le Bénéficiaire le 12 juillet 2019, p. 46 de la Décision);
 - Item 7 – Installation du plancher de bois franc au rez-de-chaussée (dénoncé par le Bénéficiaire le 10 avril 2019, p. 44 de la Décision);
 - Item 9 – Qualité de l'installation des contours et des coins d'aluminium (dénoncé par le Bénéficiaire le 12 juillet 2019, p. 48 de la Décision);
 - Item 10 – Base d'aluminium de la porte du garage (dénoncé par le Bénéficiaire le 10 avril 2019, p. 44 de la Décision);
 - Item 11 – Baignoire podium pas de niveau (dénoncé par le Bénéficiaire le 10 avril 2019, p. 47 de la Décision); et
 - Item 13 – Thermos à la porte avant (dénoncé par le Bénéficiaire le 10 avril 2019, p. 40 de la Décision).
- [38] L'Entrepreneur soumet que M. Bérubé aurait dû rejeter ces items de la réclamation du Bénéficiaire, pour cause qu'ils n'ont pas été dénoncés par écrit par le Bénéficiaire au moment de la réception de l'Immeuble (art. 10.2 du Règlement).
- [39] L'Entrepreneur a demandé au Bénéficiaire de remplir conjointement la déclaration de préreception de l'Administrateur, mais le Bénéficiaire a refusé.
- [40] Le Bénéficiaire affirme au contraire qu'aucune inspection préreception de l'Immeuble n'a été proposée par l'Entrepreneur et que cette question n'a jamais été discutée entre eux.
- [41] Selon le Bénéficiaire, la première rencontre à l'Immeuble avec les représentants de l'Entrepreneur (Bernard Arsenault, Hugo Trottier-Arsenault et Simon Julien) n'a eu lieu

que le 4 juillet 2019, soit au moment de la première inspection par M. Bérubé de l'Immeuble.

- [42] En l'absence d'une déclaration de préreception, M. Bérubé a fixé au 16 février 2019 la date de réception de l'Immeuble, qui correspond à la date à laquelle le Bénéficiaire a occupé l'Immeuble (p. 5 de la Décision).
- [43] Le Tribunal constate de la nombreuse correspondance échangée entre les parties qu'il n'y a aucune référence par l'Entrepreneur à un refus du Bénéficiaire à procéder à une inspection préreception.
- [44] Considérant l'importance de cette inspection et l'obligation de l'Entrepreneur d'y procéder avec le Bénéficiaire, il est surprenant que l'Entrepreneur n'ait pas documenté ce refus allégué du Bénéficiaire. De plus, le Tribunal ne voit aucune raison qui justifie le Bénéficiaire de refuser d'identifier à l'Entrepreneur les malfaçons apparentes et dont l'existence était déjà documentée par les nombreuses plaintes du Bénéficiaire à l'Entrepreneur.
- [45] Le Tribunal en conclut que l'Entrepreneur a manqué à son obligation de procéder conjointement avec le Bénéficiaire à l'inspection préreception de l'Immeuble (art. 10.2 du Règlement). L'Entrepreneur ne peut donc pas opposer au Bénéficiaire l'absence d'une dénonciation écrite des malfaçons apparentes au moment de la réception de l'Immeuble (art. 19.1, al. 1 du Règlement) et qui ont fait l'objet d'une réclamation du Bénéficiaire dans le délai prescrit.
- [46] Conséquemment, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur concernant les items 9, 10, 11 et 13 est rejetée.
- [47] Subsidiairement, l'Entrepreneur soumet que les défauts constatés aux items 2 (Revêtement de fibrociment) et 7 (Installation du plancher de bois franc au rez-de-chaussée) ne sont pas des malfaçons. L'Entrepreneur demande pour cette raison le rejet de ces deux items.

Item 2 – Revêtement de fibrociment

- [48] M. Bérubé mentionne à la décision avoir « *été à même de constater les problématiques relatives à l'installation du fibrociment* ». La problématique est en effet apparente, comme a constaté le Tribunal lors de la visite de l'Immeuble le 1^{er} juin 2021 et démontré aux nombreuses photos produites au dossier (notamment B-22, A-25, p.7, 8 et 15).
- [49] À certains endroits, on est même porté à croire que certaines sections ont été peinturées pour masquer les défauts d'installation du fibrociment.
- [50] L'Entrepreneur soumet qu'il ne s'agit pas de malfaçon et qu'il n'a pas peinturé aucun droit du fibrociment, qu'il s'agit plutôt d'une réaction du produit à l'environnement qui donne cette impression d'avoir été peinturé.
- [51] L'Entrepreneur n'a pas convaincu le Tribunal de son hypothèse, qui d'autre part ne permet pas d'expliquer les nombreuses autres malfaçons constatées, dont notamment la mauvaise installation par endroit du fibrociment, les coins cassés, les joints manquants, le revêtement bombé vers l'intérieur, etc.

[52] Conséquemment, l'item 2 de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejeté et le Tribunal ordonne à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs requis du revêtement de fibrociment de l'ensemble de l'Immeuble comme en a conclu M. Bérubé à la Décision.

Item 7 – Installation du plancher de bois franc au rez-de-chaussée

[53] Lors de la visite de l'Immeuble, M. Bérubé a constaté l'alignement déficient du plancher de bois franc au rez-de-chaussée et dénoncé par le Bénéficiaire.

[54] Le Tribunal a également constaté à plusieurs endroits que le plancher de bois franc n'est pas d'équerre (A-25, p.12 et 13).

[55] L'Entrepreneur soumet qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon, mais d'une question esthétique.

[56] L'Entrepreneur n'a pas convaincu le Tribunal et n'a pas présenté de preuve que la pose d'un plancher de bois franc ne répond à aucune règle de l'art et donc laissée à la seule discrétion de l'Entrepreneur.

[57] L'item 7 de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejeté et le Tribunal ordonne à l'Entrepreneur de procéder aux correctifs requis au niveau de l'alignement du plancher de bois franc au rez-de-chaussée de l'Immeuble comme en a conclu M. Bérubé à la Décision.

LES FRAIS

[58] Les honoraires de l'arbitre consacrés à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sont supportés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur (Art. 123 du Règlement).

[59] Les honoraires de l'arbitre consacrés à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sont à la seule charge de l'Administrateur.

[60] Les dépenses encourues pour la tenue de l'arbitrage sont supportées à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

[61] Les frais d'expert encourus par les parties sont à leur seule charge.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND acte du désistement du Bénéficiaire des items 6, 17 et 31 de sa demande d'arbitrage;

REJETTE les items 25, 26, 30 et 36 de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire contre l'Administrateur;

PREND acte du désistement de l'Entrepreneur des items 4 et 5 de sa demande d'arbitrage;

REJETTE les items 2, 7, 9, 10, 11 et 13 de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les correctifs requis au niveau du revêtement de fibrociment de l'ensemble de l'immeuble du Bénéficiaire au plus tard le 1^{er} novembre 2021 et, à défaut, **ORDONNE** à l'Administrateur de les effectuer dans les soixante (60) jours suivants;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les correctifs requis au niveau de l'alignement du plancher de bois franc du rez-de-chaussée de l'immeuble du Bénéficiaire au plus tard le 1^{er} novembre 2021 et, à défaut, **ORDONNE** à l'Administrateur de les effectuer dans les soixante (60) jours suivants;

PERMET aux parties de modifier, avec le consentement du Bénéficiaire, les délais imposés aux dispositifs de la présente sentence arbitrale;

CONDAMNE à parts égales l'Administrateur et l'Entrepreneur aux honoraires de l'arbitre qui découlent de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

CONDAMNE l'Administrateur aux honoraires de l'arbitre qui découlent de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

CONDAMNE à parts égales l'Administrateur et l'Entrepreneur aux dépenses encourues pour la tenue de l'arbitrage;

LES PARTIES assument seules les frais de leurs experts.

À Montréal, le 26 août 2021



Me Pierre Brossoit, arbitre

* * *

Autorité et doctrine déposées par le Bénéficiaire

- *Sabin c. Fiset* (Contracteur Michel Fiset), (2010) QCCQ 6002, aux paragraphes 15-16-17;
- Deslauriers, Jacques, Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, Application des principes généraux du contrat d'entreprise aux contrats de construction d'ouvrages immobiliers, CHAPITRE IV – LA RESPONSABILITÉ DES ARCHITECTES, DES INGÉNIEURS ET DES ENTREPRENEURS, 2^e éd. (2013) Wilson et Lafleur, paragraphes 2484 & 2486.

Autorités déposées par l'Entrepreneur

- *Lefebvre -et- Entreprises Marc Lalonde inc.*, AZ-50512876, par. 11-12 et 31-33;
- *Mess c. Construction Bois et Poliquin*, 2006 CanLII 60509 (QC OAGBRN), PAR. 37-38.

Référence et autorités de l'Administrateur

- Extrait du guide de performance de l'APCHQ concernant pente de terrain;
- *SDC de l'Apéro, Phase 1 c. 3415426 Canada inc.*, GAJD 20162405 (2017), Me Howie Clavier;
- *Brisson et Brabant c. Construction Norjo*, CCAC, S8-080401-NP (2008) Me Michel A. Jeannot.

ANNEXE 1

PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE :

- B-1:** Liste des témoins;
- B-2:** (Différend 1) Membrane du hall d'entrée, point 3 de la décision de l'administrateur;
- B-3:** (Différend 2) Implantation du bâtiment, point 12-A et 12-B de la décision de l'administrateur;
- B-4:** (Différend 3) Infiltration d'eau dans le vide sous-toit, point 24 de la décision de l'administrateur;
- B-5:** Différend 4) Positionnement des fenêtres, point 25 de la décision de l'administrateur;
- B-6:** (Différend 5) Déclin d'aluminium point 26 et Installation du revêtement métallique « HARRY WOOD » de couleur cèdre, de la compagnie « MAC » point 36, de la décision de l'administrateur;
- B-7:** Différend 7) Robinetterie des deux salles de bain, point 30 de la décision de l'administrateur;
- B-8:** (Différend 8) Fenêtre et porte avant du hall d'entrée, point 31 de la décision de l'administrateur;
- B-9:** (Différend 11) Fenestration su sous-sol, point 34 de la décision de l'administrateur;
- B-10:** Différend 14) Perron coulé au niveau de la fondation, aucune décision de l'administrateur;
- B-11:** (Différend 15) Disposition du fibrociment, aucune décision de l'administrateur;
- B-12:** (Différend 16) Fascia de fibrociment au toit du hall d'entrée, aucune réponse de l'administrateur;
- B-13:** (Différend 17) Analyse de la soumission du rehaussement de la maison, aucune décision de l'administrateur;
- B-14:** (Différend 20) Remboursement du dépôt de 8 011.05 au bénéficiaire, décision à venir de l'arbitre;
- B-15:** (Différend 21) Demande d'accès au rapport appelé X, décision à venir de l'arbitre;

- B-16:** (Différend 24) Constatation de la recevabilité du rapport appelé X et de Fondasol, décision à venir de l'arbitre;
- B-17:** Différend 25) Nouvelle accumulation d'eau en provenance de l'Est;
- B-18:** (Différend 26) Contestation de l'admissibilité de l'expertise de M. Pierre-Marc Larochelle de l'APCHQ; décision à venir de l'arbitre;
- B-19:** Curriculum vitae de M. Michel Chamberland;
- B-20:** Curriculum vitae de M. Robert Cardinal;
- B-21:** Curriculum vitae de M. José Calderon;
- B-22:** Différends de l'entrepreneur à la décision de l'administrateur;
- E-2 Revêtement de fibrociment, point 2 de la décision de l'administrateur;
- E-4 Ventilation insuffisante au vide sous-toit, point 4 de la décision de l'administrateur;
- E-5 Décontamination de l'air dans le vide sous-toit et la trappe d'accès au vide sous-toit, point 5 de la décision de l'administrateur;
- E-6 Luminaire de la salle de bain, point 6 de la décision de l'administrateur;
- E-7 Installation du plancher de bois franc au rez-de-chaussée, point 7 de la décision de l'administrateur;
- E-9 Qualité de l'installation des contours et coins d'aluminium, point 9 de la décision de l'administrateur;
- E-10 Base d'aluminium de la porte du garage, point 10 de la décision de l'administrateur;
- E-11 Baignoire podium pas de niveau, point 11 de la décision de l'administrateur;
- E-13 Thermos à la porte avant, point 13 de la décision de l'administrateur.
- B-23:** Plans topographique et document intitulé « Drainage des eaux de surface »;
- B-24:** Courriel du 8 juin 2021 du bénéficiaire à l'arbitre et aux parties, autres échanges de courriels.

ANNEXE 2

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR :

- E-1:** Rapport d'expertise de Monsieur Arthur de Coux daté du 21 mai 2021;
- E-2:** Curriculum vitae de Monsieur Arthur de Coux;
- E-3:** Rapport d'expertise de Monsieur Arthur de Coux daté du 7 janvier 2020;
- E-4:** Échange avec APCHQ du 7 juin 2019;
- E-5:** Échange avec APCH du 23 septembre 2019;
- E-6:** Résumé de livraison.

ANNEXE 3

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR :

Document(s) contractuel(s)

A-1: Contrat d'entreprise signée le 21 septembre 2018;

A-2: Annexe au contrat;

A-3: Contrat de garantie signée le 21 septembre 2018;

Dénonciation et réclamation rec 2462

A-4: Courriel de dénonciation du Bénéficiaire le 10 avril 2019, auquel est joint le formulaire de dénonciation (voir A-5);

A-5: Formulaire de dénonciation daté du 10 avril 2019 re :

- Thermos porte avant que je n'ai pas sélectionné (point #13);
- 4 perforations dans les fondations pour le passage de fils électrique (point #39) (pas à l'arbitrage);
- Béton cassé et fissuré à plusieurs endroits (point #40) (pas à l'arbitrage);
- Fondation trop basse par rapport à la rue et au voisin de droite (point #12);
- Positionnement des fenêtres qui ne respecte pas les plans (point #25);
- Installation de déclin d'aluminium au lieu de panneau d'aluminium contemporain (point #26);
- Infiltration d'eau - hauteur du balcon (point #3)
- Disposition inverse de la douche et du bain (point #41) (pas à l'arbitrage);
- Infiltration d'eau importante dans l'entretoit (point #24)
- Membrane du Hall d'entrée pas installée (point #3);
- Gouttières pas installées (point #21) (pas à l'arbitrage);
- Porte intérieure garde-robe (point #42) (pas à l'arbitrage)

- Aspirateur central mal installé (point #22) (pas à l'arbitrage)
- Isolant porte du garage brisé (point #23) (pas à l'arbitrage)
- Installation bois franc où mur extérieur (point #7);
- Luminaire salle de bain pas aligné (point #6);
- Terrassement du terrain (point #37);
- Mur 9 pieds et plus intérieur pas de stud (point #43) (pas à l'arbitrage);
- Poutrelle de plancher coupée (point #1) (pas à l'arbitrage);
- Pas d'installation d'isolant sur les perforations (point # 44) (pas à l'arbitrage).

A-6: *En liasse*, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 20 juin 2019, auquel sont joints :

- Le formulaire de dénonciation (A-5);
- Rapport d'expertise de Michel Chamberland ingénieur re : expertise structurale daté du 28 mai 2019 (A-23).

ainsi que la preuve d'envoi par courriel à l'Entrepreneur de la même date;

A-7: Courriel de dénonciation du Bénéficiaire le 12 juillet 2019, auquel est joint le formulaire de dénonciation (voir A-8);

Dénonciation et réclamation rec 2892

A-8: Formulaire de dénonciation daté du 12 juillet 2019 re :

- Rehaussement de la fondation (point #12) (veut les 7 recommandations émises par ingénieur Michel Chamberland dans rapport 28-05-2019);
- Rehaussement des 2 portes de garage (point #27);
- Aucune membrane entre les fondations, aucune membrane-crépi sur joint froid (risque infiltration d'eau) (point #3);
- Ventilation insuffisante de l'entretoit (point #4);
- Décontamination de l'air de l'entretoit et de la trappe d'accès (point #5);

- Installation du fibrociment au pourtour de la maison vs le niveau des fenêtres (point #2);
- Les lattes extérieures qui supportent le déclin de fibrociment (point #2);
- Toits du hall d'entrée extérieur (point #8) (pas à l'arbitrage);
- Bain podium pas de niveau (point #11);
- Faire un test de thermographie (laine mouillée, assécher et réinstaller dans le mur) (point #28) (pas à l'arbitrage);
- Mauvaise qualité de l'installation des contours et des coins d'aluminium (point #9);
- Nouvelle inspection de l'ouverture et fermeture des fenêtres (point #14) (pas à l'arbitrage);
- Base d'aluminium de la porte du garage (point #10);
- Portes et fenêtres correctifs (point #13);
- Remplacer le flashing d'aluminium par des panneaux de Fibrociment (point #26).

A-9: Courriels du Bénéficiaire du 22 et 25 septembre 2019 concernant une rencontre avec Entrepreneur re: imperméabilisation du contour de la fondation qui a été rehaussée de 8po en octobre 2018, membrane sur le joint froid, crépi;

Dénonciation et réclamation rec 4181

A-10 Courriel de dénonciation datée du 27 mai 2020 auquel sont joints :

- Le Formulaire de dénonciation datée du 27 mai 2020 (voir A-11);
- Rapport d'inspection prévente de Cardinal Habitaït Inspection réalisée 18 mai 2020 (voir A-22).

A-11 Formulaire de dénonciation datée du 27 mai 2020 re :

- Robinetteries des 2 salles de bain (point #30);
- Câbles internet sous terrain (point #16) (pas à l'arbitrage);
- Fondation trop basse (implantation du bâtiment) (point #12).

A-12 Formulaire de dénonciation datée du 31 mai 2020 re :

- Comparaison avec maison modèle;
- Hall d'entrée extérieur trop bas (point #33) (maison modèle 3 marches ext.);
- Hall d'entrée intérieur trop bas (solives de départ devanture de la maison sont très près du niveau du sol et/ou balcon extérieur, risque infiltration d'eau).

A-13 Courriel du Bénéficiaire daté du 31 mai 2020 re : photos eau balcon avant et traces d'eau à l'intérieur) (point #3);

A-14 *En liasse*, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 30 juin 2020, auquel sont joints :

- Courriel du 25-05-2020 re : choix revêtement aluminium (points #26 et 36), et texto concernant thermos de la porte avant extérieure et halle;
- d'entrée (point #13);
- Courriel du 31-05-2020 (inclus photos extérieures (point #12), photos cuisine, halle entrée et sous-sol) (voir A-13);
- Formulaire de dénonciation daté du 31 mai 2020 (voir A-12);
- Formulaire de dénonciation du 27 mai 2020 (voir A-11);
- Rapport d'inspection prévente de Cardinal Habitaït Inspection réalisée 18 mai 2020 (voir A-22);

ainsi que la preuve d'envoi par courriel à l'Entrepreneur de la même date.

Dénonciation et réclamation rec 4615

A-15 *En liasse*, courriel de dénonciation du Bénéficiaire daté du 4 août 2020 re:

- Perron de béton avant re : 3 marches (point #35);
- Revêtement métallique Harry Wood (point #36);
incluant les documents suivants :
- photos façade avant;
- Annexe au contrat (voir A-2);

- Textos concernant revêtement métallique (point #36);
- Courriel du Bénéficiaire du 20-07-2020 re : hauteur entre le balcon et fondation (point #33), absence de membrane entre le mur de fondation et le balcon (point #3) et couleur revêtement métallique Harry Wood (point #36) (inclus photos bas porte avant (point #3));
- Formulaire de dénonciation daté du 4 août 2020 (voir A-16).

A-16 Formulaire de dénonciation daté du 4 août 2020 re :

- Perron de béton 3 marches (point #35);
- Installation revêtement métallique Harry Wood (point #36) ;
- Perron avant a été coulé ½ po plus bas que la fondation (point #33).

A-17 *En liasse*, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 31 août 2020 et la preuve d'envoi par courriel à l'Entrepreneur;

Correspondance pertinente

A-18 Courriel du Bénéficiaire le 7 juin 2019 à l'Administrateur re : échange de courriels entre lui et l'Entrepreneur du 10 avril 2019 au 6 juin 2019 et discussion rachat maison et expertise en structure (réclamation 2462);

A-19 Courriel du Bénéficiaire du 21 juin 2019 re : constaté moisissure dans l'entretroit (réclamation 2462);

A-20 Échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur du 22 septembre 2019 au 27 septembre 2019 transmission rapport d'étude microbiologique (voir A-21);

Autre(s) document(s) et expertise(s)

A-21 Rapport d'expertise re : étude microbiologique d'air ambiant fait par Gabriel Paradis le 25 juin 2019;

A-22 Rapport d'inspection prévente de Cardinal Habitat Inspection réalisé le 18 mai 2020; (déjà sorti);

A-23 Rapport d'expertise de Michel Chamberland ingénieur re : expertise structurale daté du 28 mai 2019 (points # 4-12-24-27-33 réclamation 2462);

A-24 Rapport d'expertise de Fondasol (mandaté par l'Administrateur) daté du 5

août 2020 re : expertise géotechnique de drainage (point #12);

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-25 *En liasse*, la décision de l'Administrateur datée du 6 novembre 2020, ainsi que les preuves de transmission;

A-26 *En liasse*, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 novembre 2020 auquel sont joints :

- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-11;
- La demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 18 novembre 2020;
- La lettre de nomination de l'arbitre datée du 18 novembre 2020.

A-27 *En liasse*, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 décembre 2020 auquel sont joints :

- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-11;
- La demande d'arbitrage de l'entrepreneur datée du 4 décembre 2020;
- La lettre de nomination de l'arbitre datée du 8 décembre 2020.

A-28 Curriculum vitae de Martin Bérubé.