

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 du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : MME JUDITH LAFLEUR
(ci-après « *la Bénéficiaire* »)

ET : 9292-5643 QUÉBEC inc.
Les Habitations Belle Vie
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : GARANTIE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier arbitre : GAJD.015
N° dossier GCR : 129566-1020 [1072-86]
N° dossiers GAJD : 20181804

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : Me Jean-François Perron,
Avocats Rive-sud
Mme Judith Lafleur
Bénéficiaire

Pour l'Entrepreneur : Me Stéphane Paquette,
Crochetière Pétrin Avocats
M. Daniel Kourjakian

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal
M. Normand Pitre,
Inspecteur - conciliateur

Dates d'audition : 10 et 25 septembre 2020

Date de la décision arbitrale : 12 décembre 2020

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 18 avril 2018.

HISTORIQUE DES DOSSIERS

Date Documents contractuels

31/01/17	Signature du contrat préliminaire et du contrat de Garantie GCR
29/05/17	Émission du Formulaire "d'Inspection préreception"
29/05/17	Fin des travaux

Processus d'arbitrage initié par la Bénéficiaire.

Dossier CPA n° GAJD-015 / Dossier GAJD n° 20181404 / Dossier GCR n° 129566-1020

07/02/18	Formulaire de réclamation signé par la <i>Bénéficiaire</i> .
07/02/18	Réception par GCR (<i>Administrateur</i>) de la réclamation de la <i>Bénéficiaire</i>
14/02/18	En liasse - Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i> et preuve de réception du courriel
13/03/18	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Jocelyn Dubuc - anciennement inspecteur de la GCR).
10/04/18	Date d'émission de la " Décision " par l' <i>Administrateur</i> .
14/04/18	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par la <i>Bénéficiaire</i>
18/04/18	Avis de nomination de l'Arbitre et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 30 001 à \$ 60 000 \$

LE LITIGE

- [2] La résidence de la *Bénéficiaire* est située au 6961, avenue Spriggs, Longueuil (St-Hubert), Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type unifamilial isolé.
- [3] Pour ce dossier de conciliation n° 1020 de GCR et de la *Décision* de l'*Administrateur* s'y rattachant, dossier qui portait initialement sur six (6) Points, la *Bénéficiaire* fait appel d'une partie de cette *Décision*, soit de trois (3) des six (6) Points. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») 2, 3 et 6. En plus de ces trois (3) Points, la *Bénéficiaire* a initialement demandé l'arbitrage sur le Point des *Planchers de bois franc* qui ne se retrouve pas à ladite *Décision*. Notons que l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* lors de l'émission de sa *Décision*, soit les Points (« **Points** ») suivant;

Point n° 02 : REFOULEMENT D'ÉGOUT DANS LE SOUS-SOL

Point n° 03 : CRÉPI DE CIMENT

Point n° 06 : DALLE DE BÉTON FISSURÉE

Point n° X(07) : PLANCHERS DE BOIS FRANCS

- [4] Lors de l'arbitrage, l'Arbitre et les parties ont reconnu les qualifications (après voir-dire) et le titre d'expert de M. Marc-André St-Pierre, inspecteur en bâtiment et propriétaire de la firme *Marc-André St-Pierre, Inspecteur et Expert en bâtiment* témoignant pour la *Bénéficiaire*. Du côté de l'*Entrepreneur*, même reconnaissance du statut de témoin expert de M. Marc Massé, président de Construction Suprême inc. et Plomberie Marc Massé. A également été reconnu à titre d'Expert, Mme Julie Fournier Dupuis, ingénieure en structure du bâtiment pour la firme Groupe AGC. Toujours témoignant pour le compte de l'*Entrepreneur*, M. Jocelyn Dubuc, ancien inspecteur conciliateur pour GCR. C'est M. Dubuc qui a rendu la *Décision* en date du 10 avril 2018. M. Dubuc a été reconnu comme témoin expert. Du côté de

l'*Administrateur*, l'inspecteur-conciliateur, M. Normand Pitre, est également reconnu comme témoin expert après voir-dire.

- [5] Les parties, lors de l'audience au mérite, n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

LES PIÈCES

- [6] Les Pièces produites par la *Bénéficiaire* sont les suivantes :

- B-01 : Curriculum de l'Expert Steve Rose (n'a pas comparu à l'arbitrage) de la compagnie Injection SF, spécialisé dans les problèmes de drains et de tests vidéo.
- B-02 : Curriculum de l'Expert M. Marc-André St-Pierre, propriétaire, de la firme Marc-André St-Pierre, Inspecteur et Expert en bâtiment.
- B-03 : Rapport d'expertise et inspection de M. Marc-André St-Pierre de la firme Inspecteur en bâtiment daté du 21 mars 2019.
- B-04 : Facture et rapport de l'Expert Paul Rose en référence avec des tests de caméra du drain sanitaire, facture au montant de \$ 797.34 tti.
- B-05 : Proposition / soumission de l'Expert Paul Rose de la firme Injection S.F. inc. pour exécuter divers travaux de correction tels remplacement du drain français, casser, évacuer la dalle de plancher de béton existante et refaire nouvelle dalle de béton, changer le système des égouts intérieurs / extérieurs. Soumission n° 445, datée du 21 mars 2019.
- B-06 : Honoraires de l'Expert Marc-André St-Pierre de la firme Marc-André St-Pierre, Inspecteur et Expert en bâtiment, datée du 21 mars 2019 au montant de \$ 862,31 tti, pour la production de l'Expertise et l'investigation des problèmes sur la résidence de la *Bénéficiaire*.
- B-07 : Contrat préliminaire de vente (sous formulaire de GCR) de la résidence entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire* concernant la résidence du 6961 Ave. Spriggs, St-Hubert, le tout daté du 31 janvier 2017.
- B-08 : En lot : Facture de la compagnie Nettoyage MC enr. pour les travaux de nettoyage de conduite sanitaire principale à l'extérieur de la résidence à la suite d'un refoulement d'égouts. Date d'intervention : 20/08/2017. Facture n° 218683 au montant de \$ 402.41. Facture de la compagnie Nettoyage Patrick Perreault, pour les tests vidéo dans la conduite sanitaire. Date d'intervention : 21/08/2017. Facture n° 0138 au montant de \$ 402.40.
- B-09 : Facture de la compagnie Les Entreprises F. Gélinas, n° 379 en date du 17 août 2018 au montant de \$ 1 264.73 (tti) pour l'exécution des travaux de crépi sur mur de fondation de la résidence de la *Bénéficiaire*.
- B-10 : Rapport d'intervention du service de Sécurité Incendie de l'agglomération Longueuil lors du refoulement d'eau lors de l'événement du 19 août 2017.

- B-11 : Requête déposée par la *Bénéficiaire* à la ville de Longueuil concernant le refoulement d'égouts à la suite d'un second événement. Date de la Requête, le 15 mars 2017.
- B-12 : Lots de photos du gypse du sous-sol de la *Bénéficiaire* qui a été endommagé suite aux divers refoulements des égouts.
- B-13 : Facture n° 21689 de la compagnie Pyritest Multitest en date du 14 novembre 2018 au montant de \$ 539.23 et rapport d'Expertise pour la présence de pyrite sous la dalle du sous-sol de la résidence de la *Bénéficiaire*.

[7] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

- E-01 : En liasse : Échange de courriels entre M. Jocelyn Dubuc (anciennement de GCR) inspecteur conciliateur et Saiyi Paradis de Plomberie Paradis, également dans les échanges la *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur* ainsi que l'*Arbitre*. Courriels entre le 7 mai 2018 et le 13 août 2018.
- E-02 : Rapport de Denis Paradis de la firme Drainage Québécois, daté du 17 mai 2018 en référence avec un déblocage de conduites d'égouts bloquée par détritrus divers.
- E-03. Rapport d'Expertise déposé par Plomberie Marc Massé en date du 21 août 2019 abordant notamment les éventuels problèmes de contre-pente des égouts de la ville et des problèmes de drain français. Est également abordé, les commentaires de la *Décision de l'Administrateur* qui ne s'est pas prononcée sur la problématique du Point n° 2. Le CV de M. Massé est aussi joint à cette Pièce.
- E-04. Rapport d'Expertise déposé par le Groupe AGC – Architecture et Génie-Conseil en date du 17 août 2020. Mme Julie Fournier-Dupuis ing. vient y présenter son avis professionnel sur la présence de fissures sur la dalle du sous-sol. Le CV de Mme Fournier-Dupuis est aussi joint à cette Pièce.
- E-05. Copie électronique de l'inspection vidéo des conduites d'égouts sanitaires produits par la firme Drain Clair pour le compte de l'*Entrepreneur* en date du 21 août 2019. Ce document a été transmis par courriel de la part de l'*Entrepreneur* en date du 30 septembre 2020 à la suite de l'Arbitrage.

[8] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

L'*Administrateur* n'a déposé que son *Cahier de Pièces*. Ledit Cahier de Pièces, pour le Dossier 129566-1020, est constitué les Pièces A1 @ A-11. Notons également que dans la *Décision* d'avril 2018, l'inspecteur de l'époque pour GCR ne s'était pas prononcé sur l'issue du Point n° 2. À la suite d'une procédure spéciale initiée par les procureurs, ce Point n° 2 a fait l'objet d'une « nouvelle *Décision* » intitulée « *Décision supplémentaire* ». Le document est daté du 15 octobre 2020.

VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[9] La visite de la résidence de la *Bénéficiaire* a eu lieu le 7 novembre 2018. Pour ce dossier, l'*Arbitre* a initié deux (2) conférences impliquant les parties au dossier. La première, une conférence téléphonique a eu lieu le 26 avril 2019, tandis que la seconde, une visioconférence de gestion, elle, a été tenue le 17 juillet 2020.

FAITS ET TÉMOIGNAGES

DÉSISTEMENT D'UN POINT PAR LA BÉNÉFICIAIRE

[10] Durant le processus d'arbitrage, la *Bénéficiaire* a fait parvenir un courriel aux parties dans lequel elle s'est explicitement désistée des Points suivants :

- Point n° X (7) : PLANCHERS DE BOIS FRANCS

POINTS RÉSIDUELS

Points n° 01 et 02 : REFOULEMENT D'ÉGOÛTS ET DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA SOMME DE \$ 804.21

[11] La numérotation utilisée dans cette Sentence suit la numérotation utilisée par la *Bénéficiaire* dans sa réclamation a contrario de la numérotation utilisée par l'inspecteur conciliateur de GCR au moment de la rédaction de sa *Décision*.

[12] Seront donc traités simultanément les Points 1 et 2 du présent dossier, car les deux tirent leur source de la même problématique.

[13] La *Bénéficiaire* fait cette demande d'arbitrage en raison de problèmes récurrents de refoulement d'égouts qui ont débuté le ou vers le 18 août 2017.

[14] En ce qui concerne le Point n° 1 et la demande de remboursement de \$ 804.21, Mme Lafleur réfère à des travaux d'urgence qui ont été faits durant le week-end par 2 firmes différentes. La *Bénéficiaire* étant dans l'impossibilité de rejoindre l'*Entrepreneur* durant le week-end, a mandaté 2 compagnies de plomberie pour venir déboucher et inspecter les drains sanitaires de la résidence. La première firme Nettoyage MC de Brossard, est venue nettoyer les drains, notamment à l'extérieur de la résidence. On note sur la facture n° 218683 datée du 20 août 2017, que l'entreprise Nettoyage MC a constaté un problème à l'extérieur de la résidence. La seconde firme, Nettoyage Patrick Perreault a effectué un test caméra dans les conduites le 21 août 2017. Ce dernier note sur sa facture n° 0138, qu'il y a un bris à l'extérieur et qu'il y a présence de roche dans la conduite sanitaire principale. Il note un clapet anti-retour au sous-sol. On note également une autre note manuscrite avec la mention 26 pieds. Le Tribunal reviendra sur son interprétation de cette note qui aura son importance dans l'analyse du dossier de remboursement de \$ 804,21. Le total de ces deux factures pour travaux d'urgence constitue le montant réclamé de \$ 804.21 toutes taxes incluses. Ce point n° 1 fait partie intégrante du Point n° 2 de la *Décision* de l'*Administrateur* de GCR . Pour cette question de remboursement réclamé par la *Bénéficiaire*, l'inspecteur conciliateur de GCR mentionne dans la partie Analyse et décision (point 2) :

« Dans un premier temps, pour ce qui est du refoulement survenu en 2017, les éléments de preuve qui ont été fournis par l'entrepreneur démontrent clairement que la conduite endommagée se situait sur la section de la ville de Longueuil et non sur la section qu'il a mise en place.

Dans les circonstances, l'entrepreneur n'est pas tenu de rembourser la somme de 804.21 \$ que la bénéficiaire lui réclame ».

- [15] Pour le Point n° 2 concernant le(s) refoulement(s) d'égouts sanitaire (dont celui du 17 août 2017, ainsi que celui du 27 décembre 2017 et également un autre incident survenu le 14 avril 2018, ainsi que tous les autres événements survenus depuis le dépôt de la demande d'arbitrage), la *Bénéficiaire* demande l'arbitrage de la *Décision* de GCR et ce, même si en l'espèce, GCR n'a pas rendu de décision précise dans son document daté du 18 avril 2018. De fait l'inspecteur Dubuc inscrivait à la page 11 de 21 de son analyse et décision du point 2 :

« Dans un deuxième temps, pour ce qui est du refoulement actuel qui perdure depuis le mois de janvier 2018, l'administrateur n'est pas en mesure de déterminer si le problème relève de la responsabilité de la Ville ou de l'entrepreneur bien qu'étant donné l'historique du dossier, il y a fort à parier que le problème se situe sur la section de la ville de Longueuil.

Quoiqu'il en soit, l'administrateur mandatera un plombier pour que soient effectuées les vérifications requises afin de permettre de déterminer d'où émane la problématique soulevée par la bénéficiaire, après quoi, sur réception du rapport de l'expert qu'il aura mandaté, l'administrateur sera en mesure d'émettre sa décision en ce qui a trait au refoulement actuel des égouts dans le sous-sol ».

- [16] Donc, bien que l'*Administrateur* ait mandaté un plombier pour investiguer la problématique en 2018 (Plomberie Denis Paradis inc.), la décision pour ce point n° 2 n'a jamais été rendue dans ce dossier en référence avec les problèmes de refoulement, du moins jusqu'à la deuxième journée d'audience de ce présent arbitrage.
- [17] Cette situation posait problème, car d'un côté le procureur de l'*Entrepreneur* s'objectait à ce que l'*Arbitre* entende les parties sur ce point, car l'*Arbitre* n'avait pas compétence pour rendre décision sur un point dont une *Décision* n'avait pas été rendue.

Objection n° 02 – du procureur de l'Entrepreneur : NON-COMPÉTENCE DE L'ARBITRE POUR TRAITER / DISPOSER DU POINT N° 2 DE LA DÉCISION DE GCR

Me Paquette s'objecte que l'*Arbitre* puisse entendre les parties en raison qu'il n'y a pas eu de décision de l'*Administrateur* pour le Point référencé et maintient que d'une part l'*Arbitre* n'a pas compétence pour se saisir de ce Point n° 2 et d'autre part, la *Bénéficiaire* ne peut demander l'arbitrage non plus pour un Point sur lequel il n'y a pas de *Décision* de rendue.

- [18] Pour dénouer l'impasse, les procureurs de la *Bénéficiaire*, de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur* se sont réunis afin de trouver une solution. De manière

exceptionnelle, tous se sont entendus, afin de ne pas suspendre ou remettre la fin de l'audience au mérite et qu'une *Décision* serait rendue séance tenante. Les parties acceptent ainsi, de plein gré, de continuer la deuxième journée d'arbitrage.

- [19] La « nouvelle *Décision* » de l'*Administrateur* s'énonce en bref de la sorte. L'inspecteur conciliateur Pitre de GCR, après avoir entendu les Experts de la *Bénéficiaire* et de l'*Entrepreneur* au sujet du refoulement des égouts, a retenu les faits suivants : Le document de l'inspecteur de la ville, M. Lapointe, ne peut être rejeté d'office, car la preuve quant au document non véridique n'est pas concluante. Il y des débris (qui ont occasionné un blocage) qui ont été retrouvés dans la portion de la ville (au-delà du bonhomme à l'eau, ou autrement dit entre le bonhomme à l'eau et les conduites de la ville situées dans la rue). Aucune preuve n'a été apportée pour remettre en question les travaux effectués entre le bonhomme à l'eau et la résidence de la *Bénéficiaire* (portion de « l'*Entrepreneur* »). Dans la preuve que M. Pitre a entendue et appréciée, il retient de manière prépondérante les faits qui lui sont rapportés du « côté de la ville ». Comme la preuve est prépondérante entre le bonhomme à l'eau et les conduites de la ville dans la rue, c'est la position qui est retenue. Considérant ces faits, l'*Entrepreneur* ne peut pas être tenu responsable. Considérant également ce qui vient d'être énoncé, l'*Administrateur* GCR rejette la demande de la *Bénéficiaire*. Là où se retrouve la problématique en référence avec le système de drainage, ne fait pas partie de la portion du bâtiment sous la responsabilité de l'*Entrepreneur*.

**Engagement n° 06 – du procureur de l'Administrateur :
Soumettre par écrit la « Nouvelle Décision » de
l'Administrateur pour le Point n° 2 du Refoulement de l'égout
sanitaire.**

L'*Arbitre* demande à Me Provençal représentant de l'*Administrateur* de transmettre une copie écrite et motivée de la *Décision* rendue séance tenante pendant la deuxième journée d'arbitrage et ce, tel qu'entendu, dans les trois (3) semaines suivant cette deuxième journée d'audition.

- [20] Pour officialiser le processus, la *Bénéficiaire* conteste la *Décision* de l'*Administrateur* pour le Point n° 02 – Refoulement d'égouts dans le sous-sol et demande que la question soit traitée par arbitrage. Les parties ne s'opposent pas à cette procédure.
- [21] Comme la *Décision* est maintenant rendue par GCR, et que la *Bénéficiaire* a contesté ladite *Décision* et a demandé ensuite l'arbitrage, l'*Arbitre* est maintenant légitimé d'entendre et de rendre sentence sur ce Point précis. Il est ainsi convenu que l'Objection n° 02 du procureur de l'*Entrepreneur* est maintenant nulle et sans avenue.

Exposé et Preuve de la Bénéficiaire

- [22] La *Bénéficiaire* débute en spécifiant que les épisodes de refoulement dans son sous-sol ont débuté en août 2017. Lors de ce premier événement, Mme Lafleur a appelé le 911 qui ont dépêché le service des incendies (Référence Pièce B-10). Ledit service des incendies l'a à son tour référée à un plombier pour ce genre d'événement. À son tour le plombier a référé la *Bénéficiaire* à deux firmes spécialisées dans les

refoulements. L'un pour nettoyer, l'autre pour faire un test caméra. C'est d'ailleurs ces deux compagnies pour lesquelles la *Bénéficiaire* a payé les frais de \$ 804, 21 qui sont ici réclamés (Référence Pièces B-08). Elle mentionne avoir donné les factures à l'*Entrepreneur* au retour du week-end, mais ce dernier a refusé de lui rembourser alléguant que les problématiques se situaient « du côté de la ville ». À la suite de ce premier refoulement, l'*Entrepreneur* est venu creuser le 29 août 2017, car il semble qu'il y avait un bris de conduite. Un plombier mandaté par M. Kourjakian est venu pour régler cette problématique.

- [23] Un second refoulement a ensuite eu lieu le 24 décembre 2017. Par suite de ce 2^e événement, Mme Lafleur a communiqué avec GCR en janvier 2018. S'en est suivie une mise en demeure à l'*Entrepreneur* avec une demande de régler la problématique dans un délai de 15 jours.
- [24] Le 13 mars 2018, M. Dubuc, à l'époque inspecteur conciliateur pour GCR, est venu faire son inspection en vue de rendre sa *Décision*. À la suite de sa visite, M. Dubuc a mandaté un plombier (Plomberie Denis Paradis) pour venir faire une expertise de la situation des drains sanitaires et des refoulements.

Engagement n° 05 – du procureur du *Bénéficiaire* : En liasse : Chaîne de courriels entre la *Bénéficiaire*, l'inspecteur Dubuc (à l'époque pour GCR) et Plomberie Denis Paradis aux alentours de la mi-avril 2018 jusqu'au début mai 2018.

L'*Arbitre* demande à Me Perron représentant la *Bénéficiaire* de transmettre copie des échanges de courriels impliquant la *Bénéficiaire*, M. Dubuc (alors à l'emploi de GCR et Plomberie Denis Paradis qui ont eu lieu de la mi-avril 2018 jusqu'au début mai 2018).

- [25] Pour sa visite à la résidence le 12 avril 2018, Plomberie Paradis a mandaté Drainage Québécois pour venir déboucher et enlever des roches de la conduite sanitaire et ce, jusqu'à la rue. Ces travaux ont également été exécutés le 12 avril 2018. Selon la *Bénéficiaire* c'étaient des résidus d'excavation qui se retrouvaient dans la conduite. Selon Mme Lafleur, le plombier de Plomberie Paradis lui aurait mentionné que la problématique se localisait entre la valve / bonhomme à l'eau et la résidence.

Objection n° 06 – du procureur de l'*Entrepreneur* : Ouï dire

Me Paquette s'objecte à cette partie de témoignage, la *Bénéficiaire* allègue des faits rapportés qu'elle n'est pas en mesure de prouver.

OBJECTION RETENUE.

- [26] Un troisième refoulement est survenu le 14 avril 2018. Cette fois c'est la compagnie mandatée par l'inspecteur / conciliateur Dubuc de GCR, soit Plomberie Paradis, qui est venue débloquer les conduites de drainage sanitaire.
- [27] Mme Lafleur mentionne avoir eu *d'autres* épisodes de refoulement, notamment semblant venir des deux couvercles de drain. Elle mentionne qu'il y avait des odeurs

qui émanaient du refoulement lors des derniers événements. L'eau du refoulement s'est répandue en « flaque ».

Engagement n° 01 – du procureur du Bénéficiaire : Demande d'envoi de photos des « traces » de refoulement d'eau au sous-sol.

L'Arbitre demande à Me Perron représentant la Bénéficiaire de transmettre copie de photos montrant les « traces » d'eau de refoulement ou si elle sont disponibles, des photos des « flaques » d'eau suivant un refoulement typique d'eau sur le plancher du sous-sol.

[28] Mme Lafleur mentionne que le dernier épisode de refoulement d'eau au sous-sol remonte à il y a environ trois (3) semaines (note de l'arbitre : *soit quelque part vers la mi-août 2020, considérant la date de la première journée d'audition*).

[29] Elle mentionne également que c'est lors de la visite de l'arbitre accompagné des parties le 7 novembre 2018, qu'elle a discuté de l'Entente avec l'Entrepreneur. (Référence à ce qui sera documenté le 17/02/2019 comme l'Entente qui est consignée comme l'Engagement n° 4).

[30] Lorsqu'interrogée, la Bénéficiaire mentionne avoir vu de l'eau sortir des « 2 drains » lors des épisodes de refoulement. Le phénomène se reproduit à chaque fois où il pleut et « ça se répand à la grandeur du sous-sol ». Elle confirme qu'à partir de la deuxième intervention faite sur les drains en 2018 et pour les épisodes suivants, elle n'a pas recommunié ni avec GCR, ni avec l'Entrepreneur, ni non plus avec son propre inspecteur M. St-Pierre. Avant 2018, l'eau d'infiltration était grise, maintenant, depuis 2018, les « nouvelles infiltrations », l'eau est claire, propre.

Exposé et de l'Expert St-Pierre pour le compte de la Bénéficiaire

[31] L'Expert St-Pierre dit avoir fait ses constats (inspection visuelle uniquement) en référence avec le système d'égout sanitaire en mars 2019. Il note avoir constaté de l'eau par-dessus les deux couvercles anti-retour sur la dalle du sous-sol de Mme Lafleur. L'un des couvercles est pour le drain de plancher, l'autre pour les futurs appareils d'une éventuelle salle de bain. Les clapets anti-retour étaient immergés d'eau lors de sa visite de mars 2019, signe manifeste d'un récent refoulement d'eau. Il confirme aussi avoir constaté que les clapets secondaires n'étaient pas bien fermés, ce qui peut être la cause de refoulements. Il dit avoir également découvert des débris de charpie et des déchets solides / résidus de toilette. Il dit avoir ensuite ouvert le « clean out » sanitaire (*regard de nettoyage d'égout sanitaire*) et y avoir fait un test caméra des conduites sanitaires exécuté par Injection S.F. / M. Steve Rose et ce, jusqu'à la jonction des conduites de la ville. Il y a vu des débris et une bonne quantité d'eau dans la conduite de drainage sanitaire. Il mentionne avoir également constaté un « vallon » dans la conduite, qui fait en sorte que la pente d'égouttement réglementaire prescrite de 1% n'est pas respectée. Il y a une section de la conduite de drainage sanitaire que se retrouve en « pente inversée ». Aux abords de la rue, la pente de la conduite n'est pas acceptable. L'Expert St-Pierre recommande une vérification à l'aide de « l'actimètre », vérification qui n'a pas été complétée lors de

son mandat. Il conclut en évoquant qu'il y a un problème de hauteur de la sortie de la conduite près de la résidence versus la hauteur du collecteur de la ville. Il recommande de corriger la conduite à partir de la connexion dans la rue. Le problème de hauteur de connexion contribue au problème d'évacuation des déchets solides qui transigent dans la conduite d'égouts sanitaires. Comme solution alternative M. St-Pierre suggère de vérifier le clapet antiretour primaire sur la ligne principale (inspection qui n'a pas été faite par lui). Il recommande finalement l'installation d'un regard de nettoyage additionnel.

- [32] Lorsqu'interrogé, M. St-Pierre mentionne avoir fait sa première inspection physique le 11 mars 2019 et être retourné à la résidence de Mme Lafleur le 20 mars 2019 en accompagnement de M. Steve Rose de la compagnie Injection SF qui a effectué un test caméra du drain sanitaire. On notera que M. Rose, le matin de l'audience, a refusé de témoigner pour la *Bénéficiaire* se disant en conflit d'intérêt direct avec l'*Entrepreneur*. Le vidéo n'aura donc pas été déposé non plus et l'Expert St-Pierre ne la pas consulté non plus. Donc le contenu dudit vidéo d'inspection de la conduite sanitaire n'a pas servi à la rédaction du rapport d'expertise préparé par M. St-Pierre. L'Expert St-Pierre dit avoir tenu compte du rapport de Drain Éclair dans la rédaction de son rapport d'expertise.
- [33] Lorsqu'interrogé sur la position du bouchon dans la conduite de drainage sanitaire, Me Paquette invite l'Expert St-Pierre à référer à la Page 3/3 de l'Annexe « A » du document d'Expertise déposé par Plomberie Massé (Référence Pièce E-03) pour localiser ledit bouchon. L'Expert St-Pierre localise le bouchon dans l'intervalle de distance s'échelonnant de 38' à 43' de la résidence de Mme Lafleur. Il confirme alors que l'obstruction se localise dans la portion de « la ville » de la conduite sanitaire. Il y situe la section de conduite à pente négative ou nulle favorisant une accumulation d'eau. Me Paquette demande si l'Expert St-Pierre a vu le vidéo réalisé par Drain Clair (en Annexe de l'Expertise de Plomberie Massé, Pièce E-05). M. St-Pierre a vu ladite vidéo et confirme que la situation qui y est montrée est semblable à ce qu'il a vu lors du test vidéo réalisé cette fois par Injection SF. Il dit y avoir cependant noté une quantité importante de débris, ce qui permettrait de déduire qu'il y a aussi des débris entre la résidence et le bonhomme à l'eau. Il mentionne également qu'en absence d'évacuation normale comme ça semble être le cas ici, on peut conclure à une présomption de contre-pente dans les conduites sanitaires. À son avis, s'il y a accumulation d'eau à l'intérieur de la résidence, c'est qu'il y a problème. Il est possible que ce problème se retrouve également sur la portion *Entrepreneur* de la conduite sanitaire. Interrogé sur son allégation qu'il y aurait des problèmes de niveaux de raccordement, l'Expert mentionne que selon lui, en réglant les problèmes dans la section de la « ville » en rectifiant les vallons, il est très possible que cela vienne créer de nouveaux problèmes dans la section « *Entrepreneur* » du réseau. Il conclut que la simple présence et l'accumulation de débris signifient qu'il n'y a pas d'écoulement « gravitaire », ou en d'autres termes, que les conduites ne respectent pas la norme de pente minimale pour avoir un écoulement gravitaire de 1 %. Il termine qu'il ne soit pas en mesure de certifier que le tuyau installé par l'*Entrepreneur* est conforme ou non, est si la pente d'égouttement gravitaire minimale est respectée.

Exposé et du témoin Expert Massé pour le compte de l'Entrepreneur.

- [34] M. Marc Massé est président de Plomberie Marc Massé, en affaire depuis 2006. Il a aussi d'autres entreprises œuvrant dans le domaine de la construction. Il a fait des études en plomberie et est notamment, il est vérificateur de dispositifs anti-refoulement. Il œuvre tant dans la construction commerciale que résidentielle.
- [35] M. Massé a procédé à l'inspection de la résidence de la *Bénéficiaire* le 21 août 2019. Il a été mandaté par l'*Entrepreneur* principalement pour vérifier une possible contre-pente des égouts de la ville jusqu'au pied de colonne principale à l'intérieur de la résidence à la suite de refoulements d'égouts. En référence avec le mandat de l'*Entrepreneur*, l'Expert Massé a produit un rapport d'Expertise en date du 21 août 2019 et ce dit rapport est déposé sous la Pièce E-03.
- [36] Il a engagé la firme Drain Éclair pour passer un test caméra dans les conduites. Il a privilégié cette compagnie, car elle a la réputation d'avoir des images claires et possède les équipements nécessaires afin de vérifier les potentielles contre-pentes des conduites de drainage. Le résultat de ce vidéo dans la conduite de drainage sanitaire a été remis aux parties, mais pas à l'arbitre à ce jour.

Engagement n° 07 – du procureur de l'Entrepreneur : transmettre le lien de téléchargement ou le fichier électronique contenant la vidéo du test de caméra des conduites sanitaires réalisé par la firme Drain Clair.

L'Arbitre demande à Me Paquette représentant l'*Entrepreneur* de lui transmettre une copie dudit Vidéo produit par Drain Clair.

- [37] À la suite de la visualisation du vidéo, l'Expert Massé a fait ces constats : il y a bien eu des refoulements d'égouts dans la résidence de la *Bénéficiaire*. Il confirme la présence d'eau et ce, même après le nettoyage des conduites. Il n'a pas constaté d'irrégularité dans la portion « *Entrepreneur* ». Dans cette portion de la conduite sanitaire, il confirme que la pente de drainage est bonne. Les principales observations de la conduite sanitaire sont présentées à l'Annexe « A » de son document d'Expertise (pages 1/3 à 3/3). Il y est noté qu'il y a des « *bas-fonds* » dans la conduite sanitaire, ou en autres mots, des contre-pentes. Le premier bas-fond, celui situé le plus près de la résidence de la *Bénéficiaire*, se situe entre 39 à 48' de la résidence, donc sur la partie de la « ville » de la conduite. Le deuxième bas-fond se situe encore plus loin donc également sur la partie de la ville. À son avis, la contre-pente était présente au moment où l'*Entrepreneur* a effectué son propre raccord. L'installation du côté de l'*Entrepreneur* semble conforme.
- [38] À l'intérieur de la résidence, il note la présence d'eau dans les deux (2) regards au plancher du sous-sol. Le premier pour la future salle de bain, le deuxième étant le drain de plancher. Il a noté la présence des deux « couverts » qui semblent « faire leur job » lors de refoulements, car il n'a pas vu de trace de déversement important. Concernant la problématique de la *Bénéficiaire* et les refoulements qu'elle mentionne avoir subis, M. Massé n'a pas remarqué de problématique avec le clapet anti-retour. Il explique cependant que le couvert a été « mal réinstallé » après sa dernière ouverture, ce qui empêche la bague de scellement en caoutchouc de bien travailler, exposant la *Bénéficiaire* à d'éventuels refoulements. M. Massé note que le clapet

anti-refoulement de la laveuse à linge est absent. Il émet l'hypothèse que lorsque Plomberie Paradis a nettoyé le clapet dans la conduite desservant la laveuse, il l'a possiblement enlevé en raison que les détritiques (possiblement des détritiques de matière solide) dans la conduite près du clapet empêchaient le clapet d'opérer normalement (il réfère à la photo du haut de la page 3/3 de son rapport d'expertise déposé sous la Pièce E-03). Il précise que selon lui, les données tirées du vidéo de la Compagnie Drain Clair sont fiables, car leur caméra est pourvue de géolocalisation. La caméra comporte de plus un altimètre qui permet entre autres de déterminer la pente d'une conduite, pied par pied, que l'on peut suivre par surimpression sur l'enregistrement vidéo.

- [39] Lorsqu'interrogé, M. Massé même s'il n'a pas vu de débordement, a cependant vu des traces de refoulement, peut-être survenus à plus d'une occasion. Mais il le répète, le système de la *Bénéficiaire* est fonctionnel et réalisé selon les normes en vigueur. Est-ce que la situation peut être prévisible en fonction de la conception du réseau d'égouts de la ville ? Oui, potentiellement, mais la faute ne peut en être attribuée à l'*Entrepreneur*. Ses recommandations pour éviter un nouvel épisode de refoulement, consistent à vérifier l'étanchéité des bouchons, puis vérifier la conformité des clapets anti-refoulement (primaires et secondaires), s'assurer que le couvercle au plancher de béton est bien installé et bien refermé, s'assurer ensuite que le caoutchouc du couvercle soit intact, bref s'assurer que le matériel en place ne soit pas déficient.

Exposé du témoin ordinaire Dubuc pour le compte de l'Entrepreneur.

- [40] M. Jocelyn Dubuc était l'inspecteur conciliateur pour GCR au début du dossier de Mme Lafleur. C'est lui qui a rédigé la *Décision* en avril 2018 (Référence Pièce A-10). M. Dubuc a été à l'emploi de GCR du 16 mars 2015 au 16 août 2018.
- [41] M. Dubuc indique avoir fait sa première visite des lieux le 13 mars 2018. La *Bénéficiaire* s'était plainte de refoulement d'égouts. Il a alors constaté qu'il y avait de l'eau à l'extérieur des « bouchons ». Il mentionne qu'à l'époque, il ne savait pas si l'éventuelle problématique se situait du « côté de l'Entrepreneur » ou du « côté de la Ville ». À la suite de sa première visite, il a mandaté Plomberie Paradis pour passer la caméra dans les conduites. La deuxième visite de Plomberie Paradis, où ils sont venus passer la caméra et débloquer le drain de la laveuse est le 17 mai 2018 (la première visite a eu lieu le 12 avril 2018). Dans un échange de courriels daté du 27 juin 2018 entre M. Dubuc et Plomberie Paradis, il est mentionné ce que Plomberie Paradis a retrouvé lors de sa deuxième intervention (Référence Pièce E-1, page 7) :

« Je crois qu'on parlait plutôt de la 2^{ème} fois que vous y êtes allée et qu'il y avait du papier dans le drain de la laveuse » Réponse de M. Jocelyn Dubuc au courriel de Plomberie Paradis daté également du 27 juin 2018. (Note de l'Arbitre : Dans un échange de courriels entre M. Dubuc et Plomberie Paradis daté du 17 mai 2018, jour de cette 2^e intervention chez Mme Lafleur, le représentant de Plomberie Paradis mentionnait à M. Dubuc : « Bonjour M. Dubuc, On a passé la caméra. Rien ne bloquait au niveau du drainage principal. C'était le drain de laveuse qui était bloqué. Il y avait plein de papier. Cela n'a pas de lien avec le drain principal. Merci beaucoup et passez une belle journée ! »).

- [42] M. Dubuc mentionne également qu'en plus de la présence de papier, Plomberie Paradis a aussi constaté la présence d'un dépôt de roche dans la conduite, le tout tel qu'indiqué à la page 5 où un courriel (toujours daté du 27 juin 2016, référence Pièce E-1 page 5) entre Plomberie Paradis et M. Dubuc où on mentionnait ceci :

« Voir le courriel ci-joint. La vidéo a été envoyée par courrier à GRC. Le X sur la photo est l'emplacement où il y avait de la roche. Merci beaucoup! »

- [43] M. Dubuc réfère ensuite à une série d'échanges de courriels en date du 4 juillet 2018 entre Plomberie Paradis, l'*Entrepreneur* et M. Dubuc, où cette fois où on peut y lire à la page 10 de la Pièce E-1 :

« Bonjour à tous, Ce courriel est simplement pour savoir si il y a toujours un problème ou le problème à été résolu concernant le conduit d'égout extérieur. J'apprécierais une réponse de tout les parties impliqué. Cordialement, Daniel Kourjakian » [sic]

Et M. Dubuc de répondre :

« Selon ma compréhension, il n'y a plus de problème. »

- [44] Même son de cloche de la part de M. Saiyi Paradis de Plomberie Paradis, toujours en ce 4 juillet 2018, qui confirme oui aussi que les problèmes semblent résolus.

- [45] En référence avec le Point n° 2 de sa *Décision* d'avril 2018 (Référence Pièce A-9, Page 11 / 21, au dernier paragraphe), il confirme que la décision n'a pas été rendue à l'époque.

- [46] Toujours en référence avec le Point n° 2 de sa *Décision*, M. Dubuc confirme qu'il a trouvé bizarre à l'époque le texto transmis par un certain Gilles Lapointe inspecteur à la ville de Longueuil (Référence Pièce A-9, 3^e paragraphe et ss, référant à une copie manuscrite d'un texte transmis le 15 mars 2018 à la *Bénéficiaire*). Ce texto identifiait la portion de « l'*Entrepreneur* » comme étant problématique. À l'époque, il a tenté d'entrer en contact avec l'inspecteur Lapointe à la Ville de Longueuil, et on lui aurait répondu qu'il n'y avait pas d'inspecteur nommé Gilles Lapointe. Il a demandé à la *Bénéficiaire* d'avoir les coordonnées dudit inspecteur, information qu'il n'a pas reçue. Considérant ces derniers faits, il a décidé de ne pas tenir compte du texto du présumé Inspecteur Lapointe de la Ville de Longueuil lors de la rédaction de sa *Décision*.

- [47] Il confirme qu'il n'a pas inspecté la portion changée par l'*Entrepreneur* de la conduite sanitaire lorsque celle-ci fut remplacée par suite d'un bris de conduite.

- [48] Lors de sa visite initiale en mars 2018, il mentionne que les travaux d'excavation pour le remplacement de conduite étaient déjà faits. Le tuyau de remplacement du côté de la « ville » est en ciment-amiante. Il y a eu remplacement de la conduite sanitaire du côté de la « ville » en raison du bris de la conduite initiale. Ce travail de remplacement a été fait par l'*Entrepreneur*. Toujours lors de cette inspection de mars 2018, il a noté la présence d'eau au-dessus des clapets anti-refoulement.

- [49] En contre-interrogatoire, l'ex-inspecteur Dubuc localise les positions de blocage de conduite. Le premier blocage ayant eu lieu en août 2017 : c'est une conduite dans la

portion de la « ville » où il y avait bris de conduite qui posait problème. Le 2^e blocage a eu lieu au début 2018. Il y a eu un blocage de détrit (papier) près de la laveuse et un amas de pierres (roche), cette fois dans la portion de la « ville ».

- [50] Concernant le document transmis par l'inspecteur Lapointe de la ville de Longueuil, M. Dubuc, reconnait qu'avec les témoignages entendus, oui il est possible que M. Lapointe ait agi comme inspecteur pour la Ville de Longueuil, mais il confirme que dans les circonstances, il a pris la bonne décision vue la transmission d'un document qui ne répondait pas aux standards utilisés par la ville de Longueuil. Aujourd'hui si c'était à refaire, il ferait plus de démarches pour parler à l'inspecteur Lapointe. M. Dubuc reconnaît que c'est sur la base d'un document « *inscrit en faux* » qu'il a refusé le remboursement de la *Bénéficiaire* (le montant de \$ 804.21). Même avec ce qu'il a appris de nouveau au cours de la journée, il ne changerait pas sa décision quant au montant réclamé de \$ 804.21, car il n'a pas assez d'informations pour changer sa décision.
- [51] Concernant la décision non rendue pour le Point n° 2, M. Dubuc ne se souvient pas s'il en a discuté avec la *Bénéficiaire*. Il ne croit pas avoir rendu de décision verbale non plus. Il n'a pas rendu sa décision sur ce Point, car il ne savait pas à qui était la faute à cette époque et à partir du moment où la demande d'arbitrage est déposée, il n'était plus possible de rendre la décision non plus selon M. Dubuc.

Exposé et preuve de l'Entrepreneur.

- [52] M. Kourjakian parle de l'historique du / des refoulement(s). Le premier refoulement a eu lieu une fin de semaine d'août 2017. Comme c'était le week-end et que la *Bénéficiaire* n'a pu le rejoindre, elle a communiqué avec 2 plombiers et les pompiers de la ville de Longueuil. M. Kourjakian s'est présenté à la résidence de Mme Lafleur le 29 août 2017. La *Bénéficiaire* l'informe que suite à une inspection vidéo (par la firme Patrick Perreault Nettoyage, telle que présentée à la Pièce B-08), il y aurait un bris de conduite. Il a excavé à divers endroits, car il ne savait pas où était situé le bris. Il a constaté que le bris se situait du côté de la « ville ». Vu que son sous-traitant en excavation est le même que celui utilisé par la ville, il décide d'entreprendre le remplacement de la conduite avant même d'en avoir la consigne par ces derniers. La conduite existante a été sciée là où il y avait la cassure et une section ± 3 pieds a été remplacée à environ 23 à 24 pieds de la résidence. À l'aide du croquis de la page 3/3 du rapport de M. Massé (Pièce E-05), l'*Entrepreneur* localise sur le croquis le bris et le bonhomme à l'eau située à vingt (20) pieds de la résidence, donc sur le territoire de la « ville ».
- [53] Un deuxième refoulement a eu lieu entre la fin décembre 2017 à début janvier 2018. Pour ce 2^e événement, GCR s'est occupée de la gestion de ce nouvel événement. GCR a mandaté Plomberie Paradis pour investiguer et débloquer les conduites. Un autre événement est survenu après la première intervention de Plomberie Paradis, mais il dit ne pas être au courant « d'autres » événements de refoulement à part ceux-ci.
- [54] Il mentionne qu'au moment de la construction de la maison de Mme Lafleur, il y a eu une inspection de la ville sur le branchement de la conduite de l'*Entrepreneur* aux conduites de la ville. L'inspecteur de la ville est resté sur place tant que tout n'a pas

été remblayé. Il n'y a eu aucun commentaire de l'inspecteur de la ville quant aux installations réalisées par l'*Entrepreneur*.

- [55] En contre-interrogatoire, M. Kourjakian mentionne que le matériel de remplacement de la conduite brisée a été du SDR. Il n'est pas certain que la conduite de remplacement a été inspectée par la ville, mais lui-même était présent lors des travaux de correction de la conduite brisée. Selon lui, il n'y a que très peu de chance qu'il y ait un point bas (« banane ») dans la section de trois (3) pieds qui a été remplacée.
- [56] Il mentionne qu'il n'a pas constaté l'ampleur du refoulement d'août 2017, n'ayant pas visualisé la situation au sous-sol de la résidence. Cependant, il mentionne avoir constaté « d'autres » épisodes de refoulement, où il a n'a pas constaté les odeurs au niveau de l'eau de refoulement. Il ne croit pas qu'il subsiste aujourd'hui de problématique du côté de ses équipements et de son installation en référence d'éventuels nouveaux refoulements à venir. Il ne se dit pas compétent cependant pour qualifier ni les équipements ni l'installation de plomberie. C'est son sous-traitant Plomberie Lessard qui s'en occupe pour lui. Il dit finalement qu'il croit la *Bénéficiaire* lorsqu'elle mentionne avoir toujours des refoulements, mais il n'est pas mis au courant de chaque problématique.

Exposé et preuve de l'Administrateur.

- [57] L'inspecteur conciliateur Normand Pitre témoigne pour le compte de l'*Administrateur* en rappelant d'entrée de jeu qu'il n'est pas l'inspecteur qui a rédigé la *Décision* en avril 2018 et n'a pas visité les lieux avant l'été 2020.
- [58] L'essentiel de ce qui a été présenté par l'inspecteur – conciliateur Pitre se résume à la présentation de la « nouvelle *Décision* » de l'*Administrateur* telle que présentée en début de ce Point n° 2. Comme M. Pitre n'était pas l'inspecteur de GCR pour ce dossier au moment de la rédaction de la *Décision* initiale, il n'a pas fait de commentaire comme tel en vertu de la situation telle qu'elle se présentait en avril 2018.
- [59] En contre-interrogatoire, M. Pitre souligne cependant, qu'il n'a pas tenu compte dans sa *nouvelle décision* de septembre 2020, que c'est l'*Entrepreneur* qui a installé la nouvelle conduite en remplacement de celle brisée, car celle-ci se retrouvait du côté de la partie de la « ville » et de ce fait, ce n'était pas couvert par le Plan de Garantie.
- [60] Interrogé sur l'origine du blocage de la conduite en 2018, M. Pitre mentionne qu'il n'a pas vu ni les débris ni la nature de ceux-ci. Cependant, il mentionne que dans la documentation qu'il a consultée, comme le rapport de l'Expert Massé, il semble que tous les débris étaient situés dans la portion de la « ville ». Se prononçant finalement sur ce qui a motivé sa *Décision* 2020, M. Pitre mentionne que la présence de vallons ou points bas dans la portion de la « ville » est un facteur probant. L'hypothèse de « surcharge » du réseau d'égouts de la ville n'a pas été retenue, car ce n'est qu'une hypothèse non avérée ni démontrée. Le test caméra avec géolocalisation est par contre une donnée factuelle fiable.

Point n° 03 : CRÉPI DE CIMENT

- [61] Pour ce Point n° 03, la *Bénéficiaire* allègue que le crépi de ciment qui n'a pas été réalisé par l'*Entrepreneur*, était pourtant contractuel et qu'il faisait partie des travaux inclus à la vente de la résidence.
- [62] De son côté, l'*Entrepreneur* précise qu'il n'a jamais été question que ces travaux soient réalisés et que la *Bénéficiaire* était au courant de ce fait. M. Kourjakian précise que ces travaux ne sont jamais inclus lors d'une vente de résidence.
- [63] Mme Lafleur allègue d'autre part qu'une entente formelle a eu lieu entre les parties concernant notamment les travaux de crépi sur les murs de fondation, ce que dément formellement l'*Entrepreneur*.

Exposé et Preuve de la Bénéficiaire

- [64] La *Bénéficiaire* mentionne que les négociations pour l'achat de la résidence se sont terminées en 2017. Jamais il n'aurait été question d'exclusion des travaux référencés pour le crépi de ciment. Mme Lafleur rapporte que l'*Entrepreneur* lui aurait mentionné qu'il ferait les travaux de crépi au moment de faire les travaux de gazon.
- [65] Mme Lafleur mentionne avoir reçu une lettre de la ville de Longueuil le 12 juillet 2018 lui exigeant de compléter rapidement les travaux d'aménagements extérieurs, lui octroyant jusqu'au 30 mars 2019 pour compléter lesdits travaux (voir ENGAGEMENT B-03). À partir ce moment elle précise avoir fait pression sur l'*Entrepreneur*, car ça devenait urgent d'exécuter les travaux de crépi de ciment. En référence à cette lettre de la ville de Longueuil, elle mentionne avoir avisé à plusieurs reprises l'*Entrepreneur* pour que celui-ci complète les travaux de crépi de sorte qu'elle puisse faire exécuter ensuite les travaux de gazonnement et d'asphaltage de l'entrée de sa résidence.

Engagement n° 03 – du procureur de la Bénéficiaire : Lettre de la Ville de Longueuil à la Bénéficiaire et datée du 12 juillet 2018

L'*Arbitre* demande à Me Perron représentant la *Bénéficiaire* de transmettre copie de ladite lettre transmise par la Ville de Longueuil à la *Bénéficiaire* concernant « l'obligation » d'entreprendre des travaux d'aménagement extérieur avant la fin du printemps 2019.

- [66] Elle a d'ailleurs remis une soumission à l'*Entrepreneur* (celle de M. Gélinas, référence à la Pièce B-09) pour effectuer les travaux de crépi, mais M. Kourjakian s'est contenté de lui répéter que le crépi ne serait fait qu'après la pose du gazon. Mme Lafleur, lasse d'attendre après l'*Entrepreneur* a finalement décidé de faire faire elle-même les travaux de crépi et a ensuite demandé à l'*Entrepreneur* de rembourser lesdits travaux, selon les mêmes termes que ceux indiqués sur la soumission déjà présentée à l'*Entrepreneur* par *Les Entreprises F. Gélinas* au montant de \$ 1, 264.73 toutes taxes incluses. L'*Entrepreneur* aurait donné son accord verbal au remboursement des sommes investies pour les travaux de crépi

selon les dires de la *Bénéficiaire*. Ce ne serait qu'une fois que les travaux de crépi terminés que l'*Entrepreneur* aurait signifié clairement à la *Bénéficiaire* que ces travaux n'étaient pas inclus à la vente de la propriété.

- [67] La *Bénéficiaire* mentionne n'avoir jamais reçu copie du formulaire d'inspection pré-réception. Mais elle confirme également ne jamais avoir vu de mention sur les plans à l'effet que le crépi était inclus à l'acte de vente, ni n'en avoir fait de demande expresse et admet qu'il n'y a aucune mention en ce sens non plus, écrit à l'acte de vente.
- [68] En référence avec la lettre de la Ville de Longueuil, elle admet après relecture, qu'il n'y est fait mention nulle part des travaux de crépi des fondations.
- [69] Mme Lafleur confirme que les travaux de pavage ont été réalisés en novembre 2018, que le gazon, lui, a été réalisé vers la fin octobre 2018, début novembre 2018. Les arbres eux, ont été posés à la même période que le gazon. Et en référence avec la Pièce B-9, soit la facture de la firme *Les Entreprises F. Gélinas*, il appert que le crépi de ciment, lui, a été installé en août 2018. Lorsqu'interrogée à savoir qu'est-ce qui rendait urgent la pose du crépi, Mme Lafleur répond que c'était la réalisation des travaux de gazonnement. Quand on lui demande alors quelle était « l'urgence » alors de faire les travaux de crépi et en vertu de quoi ? Mme Lafleur répond alors qu'il n'y avait pas d'urgence.
- [70] Lorsqu'interrogée Mme Lafleur confirme être l'auteure du document qualifié « d'entente » et daté du 17 février 2019 où il était notamment fait mention du remboursement des travaux de crépi des fondations. Ce document serait le sommaire d'une conversation qu'elle a tenue avec M. Kourjakian lors de la visite de sa résidence en présence des parties et de l'arbitre en novembre 2018. Elle a rédigé cette lettre pour rappeler à M. Kourjakian les discussions qui ont eu lieu lors de ladite visite et qui n'ont finalement pas été respectées.

Engagement n° 04 – du procureur de la *Bénéficiaire* : Lettre « d'entente » entre la *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur* et datée du 17 février 2019

L'*Arbitre* demande à Me Perron représentant la *Bénéficiaire* de transmettre une copie du document désigné par Mme Lafleur sous le vocable d'« *Entente* ». Ce document qui se voudrait le sommaire de négociations tenues avec l'*Entrepreneur* lors de la visite de l'*Arbitre* est daté du 17 février 2019.

Exposé et preuve de l'*Entrepreneur*.

- [71] De son côté, l'*Entrepreneur*, confirme qu'à aucun moment il ne s'est engagé auprès de Mme Lafleur pour exécuter les travaux de crépi. D'ailleurs il « livre » les maisons sans effectuer ces travaux, qui ne sont jamais inclus à la vente.
- [72] Lors de l'inspection pré-réception, M. Kourjakian a apporté un formulaire (voir le formulaire en question produit sous les Pièces A-04 et B-01) où certaines informations avaient été inscrites à l'ordinateur préalablement à la visite. Par

exemple, à l'item 2.2 de la page 2/4 dudit formulaire d'inspection pré-réception, item intitulé « *Fondations / Crépis de béton* », M. Kourjakian fait remarquer que la case « N/A » avait déjà été remplie à l'ordinateur préalablement à la visite, car c'est item n'est effectivement jamais inclus à ses résidences vendues, a contrario de certains autres éléments qui eux, doivent être vérifiés et confirmés par l'acheteur. Comme il savait qu'il n'y aurait pas de crépi sur les fondations, c'est la raison pourquoi la case « N/A » avait été préalablement remplie. Et M. Kourjakian mentionne avoir passé en revue ledit Point 2.2 du formulaire et qu'il n'y a eu aucune objection ni question de la part de la *Bénéficiaire* qui a d'ailleurs paraphé ledit formulaire suite à l'inspection.

- [73] Même après que la *Bénéficiaire* a fait exécuter les travaux et s'être fait remettre une copie de la facture n° 379 de la Compagnie *Les entreprises F. Gélinas* datée du 17 août 2017 au montant total de \$ 1,264.73, M. Kourjakian mentionne ne jamais s'être engagé à rembourser Mme Lafleur.
- [74] Lorsqu'interrogé M, Kourjakian mentionne ne pas se souvenir d'avoir discuté spécifiquement du crépi en 2017. Il dit n'avoir entendu parler du crépi qu'en 2018, une fois le processus d'arbitrage déjà enclenché.

Exposé et preuve de l'Administrateur.

- [75] Pour l'inspecteur conciliateur Pitre, même s'il n'était pas l'inspecteur conciliateur qui a originalement rédigé la *Décision* pour le dossier quant au Point n° 3, le dossier lui semble tout de même clair et sans ambiguïté. Le contrat de vente ne mentionnait aucunement le revêtement de crépi des fondations et le formulaire d'inspection pré-réception était lui aussi très clair à l'effet qu'il n'y avait pas de crépi sur lesdites fondations.
- [76] Lorsqu'interrogé, l'inspecteur conciliateur confirme que oui, les résidences se livrent sans le crépi dans la très grande majorité des cas, car ce n'est pas une exigence, que ce soit au niveau des lois, des règlements ou même des normes de construction. Le crépi n'a qu'une fonction d'esthétisme, pour entre autres cacher les marques du coffrage et les imperfections du béton.
- [77] M. Pitre confirme également que l'inspecteur ayant rédigé la *Décision* n'a pas tenu compte de « l'Entente » entre la *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur* (document daté du 17 février 2019 – document référencé sous l'ENGAGEMENT B-04), car la *Décision* a été émise préalablement à ladite entente. La *Décision* a été rendue le 10 avril 2018 alors que « l'Entente » elle, est datée de février 2019. M. Pitre rappelle en terminant que même si le document avait existé avant l'émission de la *Décision*, ce dernier n'aurait pas été considéré, car ce genre d'entente serait considérée extracontractuelle.

Point n° 06 : DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL FISSURÉE.

- [78] Au sous-sol de la résidence, il y a une fissure dans le plancher de béton. Pour ce Point n° 06, la *Bénéficiaire* conteste la *Décision* de l'Administrateur qui considérerait cette fissure comme étant une fissure de retrait « normale » et donc non couverte en vertu de l'Article 12.2 du Plan de Garantie qui sommairement mentionne que sont

spécifiquement exclus de la couverture du Plan de garantie les réparations rendues nécessaires à la suite d'un comportement « normal » des matériaux pour lesquels en résulterait des fissures et rétrécissement.

- [79] Lors de la visite de la résidence en novembre 2018, les parties ont pu constater une certaine longueur et un certain écartement des sections du plancher de béton.

Exposé et Preuve de la *Bénéficiaire*

- [80] Mme Lafleur mentionne avoir découvert la problématique le 18 août 2017 lors d'un des épisodes de refoulement d'égouts. Elle décrit qu'au début la fissure était petite et à quelques endroits seulement. Mais elle a pu constater une évolution avec le temps (durant la période couverte par les années 2017, 2018 et 2019). La fissure s'agrandissait et s'élargissait. Il y a deux fissures. La première plus large, la seconde plus longue.
- [81] La *Bénéficiaire* mentionne que la présence de ces fissures, qui semblent s'empirer avec le temps, l'empêche d'aménager son sous-sol (en considérant également les refoulements d'eau qui sont l'objet d'un autre Point de cet arbitrage).
- [82] Dans le mois suivant, la découverte de la fissure (soit en septembre 2017), la *Bénéficiaire* a avisé l'*Entrepreneur* de la problématique. Ce dernier a alors informé Mme Lafleur qu'il allait envoyer quelqu'un pour s'occuper de la problématique. Finalement l'*Entrepreneur* après inspection aurait répondu que ces fissures étaient « normales » pour une maison neuve de moins d'un an. Selon ce qui lui aurait rapporté l'*Entrepreneur*, il n'y aurait pas eu de « mouvement » des dites fissures.
- [83] Mme Lafleur a dénoncé la problématique à l'*Administrateur* le 3 février 2018 (Référence à la Pièce A-6).
- [84] L'*Entrepreneur* a toujours refusé d'agir, et ce malgré les échanges avec l'*Administrateur*. Il y a eu plusieurs échanges à ce sujet avec l'inspecteur de GCR à l'époque, M. Jocelyn Dubuc.
- [85] Lorsqu'interrogée, Mme Lafleur confirme que la fissure continue à s'agrandir, et ce même depuis la visite de novembre 2018.

Exposé et de l'Expert St-Pierre pour le compte de la *Bénéficiaire*

- [86] M. St-Pierre qui est inspecteur en bâtiment et propriétaire de la firme Marc-André St-Pierre, Inspecteur et expert en bâtiment vient présenter ses observations et conclusions faites à la résidence de la *Bénéficiaire* durant la période située entre le 11 et le 20 mars 2019 et présentées dans son Expertise déposée sous la Pièce B-03. M. St-Pierre mentionne avoir reçu un mandat de la *Bénéficiaire* afin de préparer une inspection limitée afin d'observer et constater une problématique avec les fissures dans la dalle de béton, de même qu'un problème de refoulement d'égouts (traité aux Points 1 et 2 des présentes).
- [87] L'inspection du problème de fissure a été facilitée par l'absence de meubles et de finition de plancher. D'entrée de jeu, il qualifie la fissure principale de majeure.

Elle a une longueur ouverte d'environ seize (16) pieds qui converge vers le point d'appui d'une colonne de support. À l'aide d'un instrument de mesure au laser, il a noté un dénivelé de 1.5 mm de part et d'autre de la fissure principale et une « ouverture » mesurée de 4 à 5 mm quant à la largeur de la fissure. La mesure a été faite par un niveau laser et mesurée sur une règle graduée. Il mentionne qu'il lui a été possible d'observer l'épaisseur de la dalle de même que l'isolant reposant sous la dalle. Il y a entre 2 pouces à 2.5 pouces d'épais de béton constituant la dalle du sous-sol de la résidence. Il reconnaît cependant qu'en annexe de l'Expertise de la firme Multitest, il est indiqué dans la portion expertise de exp, que pour la même dalle, au droit du carottage, la dalle est indiquée avoir 80 mm d'épaisseur, soit plus de trois (3) pouces d'épais. Lorsqu'interrogé par le procureur de l'*Entrepreneur*, l'Expert St-Pierre mentionne être arrivé à son résultat par calcul des éléments en place.

- [88] L'Expert mentionne que selon les codes en vigueur c'est une épaisseur de 3 pouces qu'il faudrait retrouver pour le béton de la dalle. Il mentionne de plus que la dalle est bâtie sur une « bonne » épaisseur de remblai. M. St-Pierre indique que la Bénéficiaire lui a remis pour consultation de la documentation, notamment comprenant un carottage effectué l'année précédente par la firme Multitest (Pyritest). Dans ce document dont il n'est pas l'auteur, qui avait pour but de déterminer s'il y avait présence de pyrite sous la dalle, il appert qu'au droit du carottage qui a été effectué, il y aurait plus de deux (2) pieds (675 mm selon le rapport de Multitest) de remblai de gravier concassé de type 10-20 mm (référence Pièce B-13-2). M. St-Pierre n'a pas fait de sondage ou de carottage lui-même. Même s'il n'y a pas de limitation quant à l'épaisseur de remblai sous une dalle sur sol, M. St-Pierre évoque d'éventuels problèmes de compaction lorsque l'épaisseur est trop importante. Il n'a cependant pas effectué de test de compaction sur ledit remblai. On y spécifie également qu'il y a 35 mm d'épaisseur d'isolant de type polystyrène (isolant rigide).
- [89] M. St-Pierre qualifie ensuite la nature de la fissure principale. Elle est rectiligne et longue. On retrouve cette fissure sur une dalle « mince », sans armature ni treillis. Selon M. St-Pierre, ces constats effectués ne sont pas appropriés pour ce type de dalle sur sol. Selon les codes, on devrait retrouver du béton de classe « R-3 ». Or selon M. St-Pierre, on serait en présence de béton de classe « C-2 ». Le béton devrait être plus épais et comporter de l'armature.
- [90] Selon l'Expert St-Pierre, la fissure serait causée par un tassement et ne serait pas une fissure de retrait comme l'ont énoncé l'inspecteur conciliateur de GCR et l'*Entrepreneur* précédemment.
- [91] L'Expert St-Pierre attribue également une partie de la problématique de la dalle à un potentiel problème de compaction du remblai présent en grande quantité sous la dalle. Avec cette quantité de remblai constaté, ce dernier qualifie de « remblai technique » les conditions locales et non de remblai « standard ».
- [92] L'Expert St-Pierre attribue également au mauvais drainage un impact potentiel sur la compaction et ultimement sur le mouvement de la dalle de béton en raison des possibles cavités que la présence d'eau peut créer dans le remblai sous dalle. Il y aurait possiblement un lien causal entre la présence d'eau et la présence de la fissure

causée par le déplacement de pierre, déplacement qui aurait causé ensuite, un manque de support de la dalle sur sol (en béton).

- [93] Lorsqu'interrogé par Me Paquette, l'Expert St-Pierre mentionne que c'est sur la base d'une hypothèse qu'il déclare la dalle comme étant non conforme. C'est toujours par hypothèse qu'il affirme que la fissure pourrait être reliée à une pression hydrostatique sous la dalle, car il reconnaît que la surface de la dalle n'est pas étanche (notamment en raison de la présence de l'ouverture dans la dalle sur sol). Il reconnaît également comme peu probable que la pression hydrostatique ait causé des fissures, mais que cette prétendue pression hydrostatique n'est pas suffisante pour avoir causé des infiltrations. Il reconnaît également ne pas avoir fait de relevé piézométrique. Il reconnaît aussi comme étant normal qu'il n'y ait pas de treillis ni d'armature dans une dalle sur sol d'une résidence unifamiliale. Il reconnaît également que le niveau d'humidité de la dalle est normal et qu'il n'y a aucune trace d'humidité ni de trace de champignons. Il reconnaît aussi que la différence alléguée de 1.5 mm de part et d'autre de la fissure (différence d'élévation) n'empêche pas la pose de finis de plancher. Dans ses recommandations à moyen terme, M. St-Pierre suggère l'utilisation d'un produit d'injection que demeurerait assez flexibles pour « reprendre » certains mouvements éventuels du plancher. En terminant l'Expert St-Pierre dit ignorer s'il y a encore des mouvements actuellement en référence avec la dalle sur sol. Seule l'utilisation de « témoins » permettrait d'en être certain.

Objection n° 01 – du procureur de l'Entrepreneur :

Me Paquette s'objecte à tout lien non démontré entre le drain français (ou toute allusion aux refoulements) et le soulèvement de la dalle sur sol.

Le Tribunal d'arbitrage a pris sous réserve l'Objection n° 01 de l'Entrepreneur et disposera sur le fond de l'Objection lors de l'analyse du Point n° 06.

- [94] L'Expert St-Pierre mentionne que l'impact potentiel à long terme se situe au niveau des cloisons futures et de la pose d'éventuels finis de plancher, spécialement si la fissure continue d'évoluer dans le temps.
- [95] Même si son rapport mentionne qu'il est envisageable d'injecter les fissures avec un produit approprié, l'Expert St-Pierre recommande tout de même de casser et de refaire la dalle actuelle. Il évalue la réalisation de ces travaux à environ \$ 21 000.00.
- [96] Lorsqu'interrogé par le procureur de la *Bénéficiaire* M. St-Pierre mentionne que la fissure n'a définitivement pas les caractéristiques d'une *fissure de retrait*. La fissure n'est pas mince et ne résulte pas de l'évaporation de l'eau présente dans le béton. A contrario d'une fissure de retrait, la présente fissure est influencée par les points de faiblesse de la dalle, comme dans le présent cas, l'ouverture du puisard. On distingue habituellement un *fissure de retrait* d'une fissure de tassement selon une norme d'évaluation CSA : une fissure de moins de 2.5 mm d'épaisseur (largeur) sur 10 m de long peut être considérée comme une fissure de retrait. Au-delà de ce 2.5 mm de largeur, ça devient une fissure de tassement. Comme la fissure principale mesure 5 mm de large, c'est définitivement trop large pour être qualifié de fissure de retrait. De plus une fissure de retrait est habituellement en zigzag. Pour celle de

la résidence de Mme Lafleur, on y retrouve une fissure rectiligne. Dernier critère qui permet d'identifier la nature de la fissure est la durée où des évolutions sont constatées. Même si le béton sèche pendant une période totale d'environ deux (2) ans, les fissures de retrait ne se manifestent rarement après un (1) an. Dans le présent cas, il a été mentionné que les fissures continuaient d'évoluer après plus de 3 années. Donc encore une fois, cette situation n'est pas assimilable à une *fissure de retrait*, mais plutôt à une fissure de tassement.

[97] L'Expert St-Pierre mentionne qu'il y aurait un lien entre la fissure et les éléments de charpente présentant certaines irrégularités (notamment au niveau de la poutre principale et des colonnes).

Objection n° 03 – du procureur de l'Entrepreneur : NON PERTINENT

Me Paquette s'objecte pour non-pertinence à une présentation alléguant une quelconque implication en référence à la structure de la résidence. La structure du bâtiment n'est pas expertisée et n'a aucun lien de toute évidence avec une dalle sur sol « flottante ».

Le tribunal d'arbitrage a maintenu l'Objection n° 03 de l'*Entrepreneur* en référence au Point n° 06.

[98] L'Expert St-Pierre précise que le forage auquel il est référé pour l'expertise de la firme Multitest est situé dans le coin arrière gauche de la résidence. De plus lorsque questionné par l'*Arbitre* M. St-Pierre précise que c'est à la norme CSA A-23 dont il referait lors de son témoignage.

Engagement n° 02 – du procureur de la Bénéficiaire : Norme CSA A.23

L'*Arbitre* demande à Me Perron représentant la *Bénéficiaire* de transmettre copie de la Norme CSA A.23.

Exposé et de l'Expert Fournier-Dupuis pour le compte de l'Entrepreneur

[99] Mme Julie Fournier Dupuis est ingénieure en structure de bâtiment pour la firme Groupe AGC et témoigne à titre de témoin expert. Elle a été mandatée à la fin de l'été 2020 par l'*Entrepreneur* pour y effectuer une expertise concernant la présence de fissures de la dalle sur sol à la résidence de la *Bénéficiaire*. De cette expertise l'ingénieure Fournier-Dupuis a le mandat d'émettre un avis professionnel sur la présence de fissures. D'après les informations que le tribunal d'arbitrage a pu consulter, il appert que l'inspection était essentiellement visuelle des conditions en place.

[100] Mme Fournier-Dupuis mentionne avoir fait une visite de la résidence de la *Bénéficiaire* le 10 août 2020 et y avoir constaté les mêmes fissures (3 au total dont 2 plus importantes) que celles mentionnées au rapport de la firme Multitest. Son évaluation fait état, pour la plus importante des fissures, d'une fissure de 4 mm de large. Selon son évaluation il n'y aurait pas eu de mouvement de la dalle depuis 2018 et elle n'a pas constaté de différentiel de hauteur de part et d'autre de la fissure

principale. Elle précise cependant que son constat est basé sur une appréciation visuelle uniquement, mais mentionne également que des mouvements peuvent encore survenir. Si de tels mouvements de la dalle devaient survenir, elle évalue qu'ils pourraient résulter de mouvements de sol dont elle ne peut dans les circonstances ni évaluer la cause ni affirmer s'ils sont terminés ou non. Elle confirme également qu'en présence d'un fini de plancher sur le béton de la dalle sur sol, il pourrait être difficile de suivre un éventuel nouveau mouvement de ladite dalle.

- [101] À partir de ses observations, l'Expert de l'*Entrepreneur* conclue, qu'il faudrait procéder à de nouveaux tests pour valider l'hypothèse de la *Bénéficiaire* et de son Expert à l'effet qu'il pourrait y avoir encore des mouvements de la dalle et qu'il en résulterait une aggravation potentielle de la fissure. Mais elle ne croit pas qu'une dalle coulée depuis plus de deux (2) ans puisse encore avoir des déplacements, aucun signe apparent ne le laisse présager. L'Expert s'est fiée aux divers documents consultés pour évaluer qu'il n'y avait pas eu de progression de la fissure. Aucune mesure ou expertise n'a été faite en ce sens. Selon les informations qui lui auraient été transmises par l'*Entrepreneur*, le remblai sous la dalle serait constitué de pierre concassée de $\frac{3}{4}$ pouce nette, et ce type de pierre ne se compacte pas. Mais en revanche, un bon drainage dans ce type de matériel est ainsi assuré. Un test d'humidité de la dalle serait recommandé.
- [102] Dans son état actuel, Mme Fournier-Dupuis ne voit pas de contrainte quant à un usage futur du sous-sol qui pourrait être aménagé. Comme elle ne constate pas de mouvement récent de la dalle, elle ne voit pas l'utilité d'arracher la dalle existante. Ses conclusions quant à l'Expertise de M. St-Pierre : elle n'y décèle aucun test concluant et n'y décèle non plus, aucune situation concluante. En référence aux allégations de l'inspecteur St-Pierre concernant la pression hydrostatique, l'Expert Fournier-Dupuis mentionne être en désaccord avec cette position de l'Expert de la *Bénéficiaire*. Pour que ladite pression puisse avoir eu quelque impact que ce soit avec la fissure, la pression aurait dû être importante, ou encore la nappe phréatique aurait dû être relativement haute et de surplus, que la dalle sur sol soit étanche, ce qui n'était manifestement pas le cas avec l'ouverture non bétonnée. Il n'y a eu de l'eau que sur le clapet, ce qui confirme que ces hypothèses ne tiennent pas la route.
- [103] Mme Fournier-Dupuis mentionne connaître la norme CSA référencée par l'Expert St-Pierre, soit la CSA A.23. C'est une norme relative au béton structural, surtout utilisée en usage résidentiel. Elle mentionne également que la partie 9 du Code National du Bâtiment (CNB) s'applique dans ce type d'élément d'une résidence. Et selon son appréciation, ce qu'il faut retenir des normes applicables dans ce dossier, c'est qu'il faut que la dalle de béton ait une épaisseur de 75 mm (3 pouces) elle rapporte ensuite que la mesure de cette épaisseur n'a été fait qu'à un seul endroit, soit lors du carottage de la dalle qui montrait une épaisseur de dalle de 80 mm. Elle confirme que selon les règles de l'art, il faut compter entre 3 et 4 pouces (75 à 100 mm) pour une dalle de ce type. Si toutefois il ne devait y avoir à un endroit ponctuel que seulement 2,5 pouces, cette « faiblesse » pourrait être une condition favorisant l'apparition potentielle de fissures.
- [104] Lorsqu'interrogé, l'Expert Fournier-Dupuis qualifie d'importante une fissure de plus de 2.5 mm de largeur / épaisseur.

Exposé et preuve de l'Entrepreneur.

- [105] M. Kourjakian mentionne que la résidence de Mme Lafleur a été construite à l'endroit d'une ancienne résidence qui a été démolie. Il poursuit à l'effet que les semelles de fondation ont été coulées directement sur le sol naturel non remanié, sans aucun remblai en dessous. La construction a été érigée de manière à assurer le maximum de drainage naturel. Le remblai sous dalle a été amené par convoyeur jusque dans le « trou de la cave ». L'épaisseur de remblai peut varier par endroit, par exemple, au droit de l'entrée d'eau ou vis-à-vis une roche. Il concède que l'épaisseur peut varier entre dix (10) pouces de remblai, jusqu'à un maximum de quarante-huit (48) pouces. L'*Entrepreneur* mentionne avoir été présent lors de la prise des photos des fissures que l'on retrouve à l'Expertise de Mme Fournier-Dupuis (Pièce E-04). Il est allé constater les fissures à partir de 2018 (son 1^{er} constat date du 13 mars 2018) et y est retourné possiblement 6 à 8 fois depuis. Mais il n'a pas remarqué d'évolution des fissures d'une visite à l'autre. Il n'a pas constaté d'apparition de nouvelles fissures non plus. Il n'a pas remarqué non plus de différence de hauteur entre les parties de la fissure principale. Il se dit d'accord avec les recommandations de son expert à l'effet d'injecter les fissures en guise de réparation. Pour M. Kourjakian, ce sont des fissures de retrait, car les fissures sont rectilignes entre 2 points de faiblesse.

Exposé et preuve de l'Administrateur.

- [106] L'inspecteur Pitre mentionne d'entrée de jeu qu'il n'était pas l'inspecteur conciliateur au moment de la visite d'inspection ni de la rédaction de la *Décision* de l'*Administrateur*. À l'époque c'était M. Jocelyn Dubuc qui était l'inspecteur conciliateur mandaté au dossier. M. Dubuc n'a présentement plus de lien d'emploi avec GCR. À l'époque, M. Dubuc a rejeté la demande de la *Bénéficiaire* en raison du comportement jugé normal du béton et a assimilé la (les) fissure(s) à une fissure de retrait. Il a lui-même visité la résidence de Mme Lafleur en août 2020. Il a constaté lui aussi une fissure de retrait normale, mais demandant des correctifs. Il relate qu'au moment de la visite de l'inspecteur Dubuc en mars 2018, selon ce qui lui a été rapporté, il n'y avait « qu'un cheveu », soit une fissure mince. Lors de la visite à laquelle l'arbitre a participé en novembre 2018, il semble que la fissure s'était élargie et déjà à ce moment-là, elle demandait des correctifs.
- [107] M. Pitre précise qu'une dalle comme celle de la *Bénéficiaire* au sous-sol d'une résidence, dalle appelée *dalle sur sol*, c'est une dalle qui est qualifiée de « dalle flottante ». Elle n'a aucune valeur structurale, ce n'est qu'un remplissage solide. Il n'y a donc structurellement aucun risque à la présence de fissures. Un simple scellement de fissure suffirait à corriger la situation.
- [108] Questionné à savoir si l'inspection du conciliateur se faisait maintenant, est-ce que M. Pitre changerait la *Décision* ? Oui, il la changerait pour reconnaître une déféctuosité demandant réparation par l'*Entrepreneur*. Et l'ajout d'injection de scellant pourrait résoudre la problématique. Il confirme aussi qu'il recommanderait un « monitoring » d'au moins 6 mois de la dalle afin de s'assurer qu'il n'y a plus de mouvement. Il est également d'avis que l'épaisseur de béton de la dalle peut avoir un impact. Il n'a cependant pas d'opinion quant au remblai n'ayant fait aucune observation quant à celui-ci. Il n'a pas fait de constat non plus ni de mouvement récent, ni si d'autres mouvements sont à prévoir.

RÉPLIQUES

Réplique – Plaidoirie du procureur de la *Bénéficiaire*

- [109] Me Perron débute sa plaidoirie en rappelant qu'un entrepreneur a l'obligation de livrer une maison sans défauts. Or, selon Me Perron, Mme Lafleur a subi une livraison de résidence avec des défauts « partout ». Il rappelle ensuite que le mandat de GCR est de représenter la *Bénéficiaire* et de l'aider à « négocier » avec l'*Entrepreneur* lorsque survient une situation. Et si ce n'est pas fait, il considère que c'est à l'*Arbitre* que revient la tâche de lui rappeler son devoir.
- [110] Concernant la problématique de la fissure, Me Perron est convaincu qu'il ne s'agit pas d'une fissure de retrait et ce qui a été démontré durant l'arbitrage, ne fait que confirmer cette position. Ces fissures ne sont pas normales et en ce sens, l'*Administrateur* n'a pas pris la bonne décision.
- [111] Les raisons qui peuvent expliquer le mouvement du béton sont nombreuses : trop de remblai de gravier sous la dalle le manque d'épaisseur de la dalle de béton, il manque notamment de la protection dans la dalle de béton et il y a absence d'armature ou de treillis dans la dalle. Un dénivelé de 1.5 mm a été noté de part et d'autre de la fissure principale à l'aide d'un instrument de mesure au laser. Ce dénivelé n'a pas été mesuré, ni au niveau de l'*Entrepreneur*, ni de son expert. Il n'y a pas eu de vérification de mouvement vertical fait par personne d'autre que l'Expert de la *Bénéficiaire*. Selon Me Perron, la dalle telle que réalisée est inadéquate. Les problématiques s'accroissent avec le temps et rien ne prouve qu'il n'y aura pas d'autre problème de fissure dans le « futur ». Ceci cause un grand désagrément à Mme Lafleur. Elle n'a pu aménager son sous-sol depuis 3 ans et rien n'indique qu'elle le peut maintenant. La solution de correction privilégiée du côté de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur* n'est pas idéale. De fait l'injection d'un produit de scellement flexible de type « caulking » ne permet pas de vérifier l'apparition de tout nouveau mouvement de la dalle. C'est n'est qu'en fait qu'une espèce de « patch » qui ne règle pas le réel problème. La *Bénéficiaire*, avec cette façon de corriger la problématique « s'expose » à d'éventuelles mauvaises surprises. Il y aura un surplus d'humidité à prévoir. Comme la cause de la problématique n'a pas été résolue, il y a des chances que la fissure puisse s'agrandir. Me Perron estime que la *Bénéficiaire* devrait avoir droit à un dédommagement vu la problématique, la durée qu'elle a endurée le phénomène et le manque d'empathie des parties face à ce problème.
- [112] En référence à la problématique du drain sanitaire, Me Perron indique que la problématique au niveau des clapets a été mise de côté. Pour GCR, les points bas ou vallons du côté de la « ville » semblent assez pour motiver la décision de l'*Administrateur*. L'Expert de l'*Entrepreneur* ne semble pas vouloir considérer l'hypothèse d'un mauvais design de conception du réseau d'égouts sanitaire par la ville comme raison pouvant potentiellement expliquer la situation actuelle. Me Perron de poursuivre en expliquant que la pente actuelle des conduites de drainage sanitaire est possiblement trop faible, ce qui contribuerait à d'éventuels blocages futurs des conduites sanitaires. Me Perron affirme que les refoulements récurrents chez la *Bénéficiaire* sont réels. Ils se produisent avec récurrence, et ce, même si des débris de construction ont été enlevés. À son avis, le remboursement de \$ 804.21 devrait être accordé à Mme Lafleur. Le rejet basé sur de prétendus documents

inscrits en faux, s'est avéré une erreur de la Ville et / ou de GCR . Le texto référencé envoyé par M. Gilles Lapointe est véridique. Il estime que Mme Lafleur devrait avoir droit à des excuses de la part de GCR . Le comportement de l'*Administrateur* à son égard n'a pas été correct.

- [113] En terminant en référence aux travaux de crépi de ciment autour des fondations de la résidence, Me Perron allègue que sa cliente a subi des promesses « en l'air » de la part de l'*Entrepreneur*. Ce dernier a usé de discrétion vis-à-vis les travaux de crépi et n'a jamais été clair envers la *Bénéficiaire*. Cette dernière ayant été ainsi laissée dans l'impression que ces travaux seraient soit exécutés par l'*Entrepreneur* ou que ceux-ci lui seraient remboursés a créé un préjudice à sa cliente. Il considère qu'un remboursement des sommes investies serait alors équitable.

Réplique – Plaidoirie du procureur de L'Entrepreneur

- [114] Me Paquette débute en mentionnant que la problématique du drain français non fonctionnel n'a pas fait l'objet de démonstration, ni de preuve documentée. Il y a eu deux (2) tentatives pour relier une problématique aux drains français non fonctionnels. Tout d'abord, il y a eu allégation que ces problèmes de drainage au niveau des fondations seraient directement reliés à la présence et à l'aggravation des fissures de plancher. Ce qui est totalement faux. Pour que ce soit potentiellement possible, il aurait fallu constater la présence d'environ deux (2) pouces d'eau à la grandeur de la dalle du sous-sol, ce qui n'était pas le cas. Donc ce ne peut être une des causes qui explique la présence des fissures comme l'a hypothétiquement expliqué l'Expert de la *Bénéficiaire*. Basé sur cette observation, Me Paquette qualifie de non-sens le témoignage de l'Expert St-Pierre sur ses conclusions de la pression hydrostatique. On ne peut alors retenir aucun lien de *cause à effet* entre le drainage des fondations et les refoulements. Donc on ne peut conclure aucun lien non plus entre les problèmes de drainage sanitaire et les hypothétiques problèmes non démontrés de drainage pluvial.

- [115] Concernant la demande du procureur de la *Bénéficiaire* à l'effet qu'elle devrait avoir droit à un dédommagement en raison du manque d'empathie de l'*Entrepreneur*, Me Paquette débute sa plaidoirie en mentionnant que ce n'est pas recevable en vertu du Règlement lui-même. De toute façon, il n'est pas possible de quantifier un dommage subi en référence avec un potentiel manque d'empathie. Me Paquette rappelle d'ailleurs que selon l'Article 12.6 du Règlement, les demandes de compensation pour dommage / responsabilité extracontractuelle sont des principes exclus du Règlement.

« Sont exclus de la garantie : la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur. » Extraits des Articles 12. et 12.6 du Règlement.

- [116] La *Bénéficiaire* a le fardeau de prouver qu'il y a eu une mauvaise *Décision* portée contre elle par la GCR. Relativement au témoignage de l'Expert St-Pierre, Me Paquette affirme que celui-ci n'apporte aucune preuve. Qu'il aurait pu être bonifié de certains tests, mais on n'en retrouve aucun. Ce n'était pas dans son mandat, car ces tests auraient requis un plus important investissement de la part de la *Bénéficiaire*. Les admissions du demandeur ne sont pas appuyées par des faits

objectifs ni aucune preuve. Les prétentions et la position de la *Bénéficiaire* sont basées sur des craintes, et ce n'est pas recevable. Il n'y a pas d'objectivité dans une position basée sur une crainte, ce n'est pas factuel. Basé sur ces observations, Me Paquette demande de rejeter cette demande.

- [117] Comme premier exemple présenté par Me Paquette, ce dernier cite les conclusions de l'*Arbitre* Me Michel A. Jeannot de l'Organisme d'arbitrage SERECONI dans le dossier entre le *Warren Roll / Kelly Goodman / SDC du 2201 au 2221 Harriel-Quimby ET Groupe Maltais (97) inc. ET la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*. On réfère plus particulièrement aux paragraphes 35 à 30, où la notion de crainte de conséquences est abordée : « *Je répète qu'ici, les Bénéficiaires sont en demande, et qu'à cet effet, ils ont le fardeau de la preuve et doivent me démontrer vice et/ou malfaçon. Je n'ai eu aucune démonstration et, pour cette raison, je ne peux donner droit à ce poste de réclamation* »¹. Me Paquette insiste sur l'obligation du fardeau de la preuve du requérant dans la seconde Jurisprudence, soit celle des *Bénéficiaires Carlo Mambro / Vanessa Ferrara ET Les Constructions Révélation R.L. inc. ET La Garantie Abrisat* où l'*Arbitre* Me Carole St-Jean souligne entre autres au paragraphe 84 et ss que « *Les bénéficiaires ont donc le fardeau d'établir que la décision de l'administrateur est malfondée [sic] et que leur demande d'arbitrage doit être accueillie* »². Concernant l'aspect de crainte anticipée du bénéficiaire, Me Paquette nous réfère ensuite à la Sentence arbitrale de l'*Arbitre* Me Reynald Poulin de SERECONI dans le dossier *Laurie Bossé / Frédéric Laplante Bénéficiaires ET Habitations D.G. Bédard inc. ET La Garantie Abrisat inc.*, où il est indiqué au paragraphe 84 que « *Malgré ce qui précède, les Bénéficiaires craignent que de nouvelles fissures apparaissent ou que l'eau ne s'infilte par la terrasse. Or, la preuve ne révèle d'aucune façon que ces craintes se sont matérialisées ou qu'elle se matérialiseront dans l'avenir* »³. Et comme 4^e jurisprudence, Me Paquette présente la Sentence arbitrale rédigée sous la plume de l'ingénieur Claude Desmeules de l'organisme C.C.A.C. impliquant les parties suivantes : *Sandra Arithoppah / Premdass Arithoppah Bénéficiaires ET 9054-7183 Québec inc. ET La Garantie Qualité Habitation du Québec (A.C.Q.)*. Dans le passage que nous réfère Me Paquette, il est indiqué au paragraphe 35 que la simple crainte qu'un événement puisse se produire n'est pas suffisante pour renverser une preuve : « *Le Tribunal est d'avis que faire retirer les linteaux d'acier sur une hypothétique crainte que ceux-ci soient atteints sur toute leur surface par la rouille est sans commune mesure avec la situation qui prévaut, d'autant plus que les parties non apparentes des linteaux sont soit à l'intérieur, soit protégées par la maçonnerie qui s'appuie dessus et ne sont pas exposées de la même façon aux conditions climatiques que la partie apparente* »⁴.

¹ Sentence rendue par l'*Arbitre* Me Michel A. Jeannot de SERECONI dans le dossier d'arbitrage entre les *Bénéficiaires Warren Roll / Kelly Goodman / SDC du 2201 au 2221 Harriel-Quimby ET Groupe Maltais (97) inc. ET La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, Sentence rendue le 6 juin 2006, référence aux paragraphes 25 à 30.

² Sentence rendue par l'*Arbitre* Me Carole St-Jean de SERECONI dans le dossier d'arbitrage entre les *Bénéficiaires Carlo Mambro / Vanessa Ferrara ET Les Constructions Révélation R.L. inc. ET La Garantie Abrisat*, Sentence rendue le 17 décembre 2019, référence aux paragraphes 84 à 89 et 99.

³ Sentence rendue par l'*Arbitre* Me Reynald Poulin de SERECONI dans le dossier d'arbitrage entre les *Bénéficiaires Laurie Bossé / Frédéric Laplante ET Habitations D.G. Bédard inc. ET La Garantie Abrisat*, Sentence rendue le 18 octobre 2019, référence aux paragraphes 83 à 88.

⁴ Sentence rendue par l'*Arbitre* Claude Desmeules, ingénieur de CCAC dans le dossier d'arbitrage entre les *Bénéficiaires Sandra Arithoppah / Premdass Arithoppah ET 9054-7183 Québec inc. ET La Garantie Qualité Habitation du Québec (A.C.Q.)*, Sentence rendue le 6 mai 2004, référence est faite au paragraphe 35.

[118] Me Paquette mentionne qu'une preuve basée sur une crainte non avérée est en fait non objectivée. Ce genre de preuve ne rencontre par les critères qui permettent un renversement de la preuve. Les craintes et les hypothèses non avérées ne sont pas recevables.

[119] En ce qui concerne le Point n° 3 en référence au crépi de ciment des fondations, Me Paquette débute en précisant que le contrat préliminaire de vente de l'immeuble ne fait pas de mention d'inclusion dudit crépi. L'inspecteur de GCR, M. Pitre, l'a mentionné lors de son témoignage, le crépi n'est pas une obligation versus le Code National du Bâtiment. Il n'a qu'une fonction d'esthétisme. Donc ce n'est pas une obligation d'exécuter le crépi. La *Bénéficiaire* et son procureur n'ont allégué qu'un engagement verbal de l'*Entrepreneur* comme preuve. Or il a été clairement mentionné par M. Pitre, que les ententes extracontractuelles sont exclues de la garantie, sauf si elles sont écrites et consignées. M. Paquette rappelle qu'il n'y a pas eu d'admission de la part de sa cliente. Il rappelle la définition du parachèvement des travaux tel que défini au 3^e paragraphe de l'Article n° 8 du Règlement de la Garantie :

« parachèvement des travaux » : le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties ».

[120] Me Paquette mentionne que ce n'est définitivement pas le cas, il n'y a eu aucun écrit entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire* en référence avec l'installation du crépi sur les fondations.

[121] En référence avec le Point n° 6 de la *Décision* de l'*Administrateur* concernant cette fois la dalle du sous-sol fissurée, Me Paquette entame sa plaidoirie en concédant que la preuve a bien démontré qu'il ne s'agissait pas d'une fissure de retrait, en raison notamment du mouvement constaté de la dalle. L'Expert de l'*Entrepreneur*, Mme Julie Fournier-Dupuis ingénieure du Groupe AGC a expliquée l'évolution de la fissure dans le temps. Elle a précisé entre autres, que dans l'état actuel de la fissure, celle-ci demandait une intervention qui est nécessaire. L'Expert Fournier-Dupuis recommande une intervention à l'aide d'un produit scellant flexible installé par injection, notamment, pour conserver une certaine étanchéité de la dalle.

[122] Me Paquette mentionne que la *Bénéficiaire* a demandé que l'ancienne dalle soit enlevée et qu'une nouvelle dalle de béton soit coulée. Il a été demandé à l'Expert de la *Bénéficiaire* si la situation s'était produite chez lui, quelle aurait été son approche, ce à quoi il a répondu qu'elle demanderait des expertises supplémentaires. D'après Me Paquette, l'Expert de la *Bénéficiaire* ne s'est pas acquitté du fardeau de la preuve pour aller en ce sens. Me Paquette rappelle qu'au début, il était considéré que la situation s'apparentait à une *fissure de retrait*. L'appréciation a évolué avec le temps. Il ne saurait dire si la fissure a fini ou non de grossir et aucun des Experts entendus pendant l'Arbitrage n'a pu le certifier non plus. Chose certaine, la dalle référencée n'est pas structurale, donc les conséquences d'éventuels nouveaux mouvements de ladite dalle sont « moindres », même s'ils sont importants. Il n'y a pas été démontré qu'en date d'aujourd'hui la dalle était toujours en mouvement. Aucune expertise n'a été effectuée, et ce, par aucune des parties au dossier. Me Paquette fait remarquer que ce n'était pas du fardeau de sa cliente de le prouver non

- plus. La dalle a été mesurée par 2 experts différents. Aucun n'a pu certifier si la fissure de la dalle était toujours active, s'il y avait toujours du mouvement dans la dalle de béton. Il n'y a pas eu de démonstration non plus à l'effet qu'il était impossible pour la *Bénéficiaire* de se prévaloir d'un aménagement du sous-sol comme désiré.
- [123] La seule preuve qui a été faite et qui est commune à tous les intervenants entendus (même ceux de la *Bénéficiaire* à titre de réparation minimale), c'est que la dalle doit être injectée. Mais selon Me Paquette, il ne serait pas nécessaire de refaire ladite dalle.
- [124] Concernant la réclamation du Point n° 2 de la *Décision* de l'*Administrateur* en référence avec la demande de remboursement de \$ 804.21 et des refoulements d'égouts au sous-sol de la résidence, Me Paquette débute en rappelant qu'il y a eu plusieurs refoulements.
- [125] Le premier refoulement a eu lieu en août 2017. Il y a alors eu intervention du côté de la ville, soit au-delà du « bonhomme à l'eau ». Les travaux d'investigation d'abord et de réparation ont alors été entrepris par l'*Entrepreneur* sur la foi des informations transmises par la *Bénéficiaire*. L'*Entrepreneur* a alors creusé et corrigé la problématique de bris de conduite même si c'était du côté de la ville.
- [126] Le 2^e événement de refoulement a eu lieu en janvier 2018, puis un autre en avril 2018. Plomberie Paradis (mandaté par l'inspecteur de l'époque de GCR) a effectué 2 interventions. D'abord il a enlevé dans le tuyau entre la maison et le bonhomme à l'eau des débris d'excavation – de la pierre, puis dans un 2^e temps, près de la laveuse, ce sont des débris solides qui ont été enlevés. Il y a eu un constat par Plomberie Paradis qu'il n'y avait plus de problème et qu'ils considéraient la problématique comme résolue.
- [127] En référence avec le texto transmis par l'inspecteur Gilles Lapointe de la ville de Longueuil tel qu'il apparaît à la page 9 et 10 de la *Décision* de l'*Administrateur* (Pièce A-09), s'il s'agit ici d'une preuve d'un blocage du côté citoyen, ce blocage a été corrigé a posteriori par Plomberie Paradis. Le ou les blocage(s) de conduites ont été corrigés à 2 occasions par Plomberie Paradis.
- [128] Concernant la demande de remboursement de \$ 804.21 dont la GCR a initialement tranché contre la *Bénéficiaire*, Me Paquette demande que la décision soit maintenue. Il appert après investigation de l'*Entrepreneur*, que le blocage survenu en 2017, se situait du côté de la Ville. La problématique n'était pas due à l'*Entrepreneur*, donc on ne peut lui exiger le remboursement de la somme exigée.
- [129] Concernant finalement les couvercles de plomberie de la dalle sur sol, Me Paquette mentionne que l'Expert Massé a précisé dans son témoignage, qu'il est possible que les couvercles ne soient pas étanches. Me Paquette considère qu'avec le nombre de personnes ayant manipulé lesdits couvercles, qu'il soit impossible de relier cette défektivité potentielle ou même l'usure prématurée à l'*Entrepreneur*, donc en conclusion, Me Paquette demande de maintenir la *Décision* de l'*Administrateur*.

Réplique du procureur de l'Administrateur

[130] Me Provençal débute sa plaidoirie avec le Point n° 03 de la demande d'arbitrage de la *Bénéficiaire* qui fait référence au crépi de ciment des fondations. Me Provençal réfère alors à la preuve documentaire des Pièces A-03 et A-04, soit les annexes au contrat de vente de la résidence, document paraphé par les parties et le formulaire d'inspection pré-réception de GCR et plus spécifiquement à l'Article 2.2 où il est clairement spécifié que le crépi de béton apparaît dans la colonne « N/A ». Donc pour le procureur Provençal, c'est clair que ce n'était pas inclus au contrat. De plus, comme le document considéré par la *Bénéficiaire* comme étant « l'Entente » entre la *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur* n'a jamais été signé par les parties, celui-ci ne peut être considéré comme recevable et ne peut de ce fait être couvert par le Plan de Garantie.

[131] Relativement au Point n° 06 en référence aux fissures de la dalle sur sol, Me Provençal fait valoir que la décision initiale de GCR a été rendue par un « autre » conciliateur. Le conciliateur présentement au dossier, après avoir entendu les éléments de preuve de part et d'autre en est arrivé à une conclusion différente de celle initialement rendue. Cependant, il n'adhère pas aux mêmes conclusions que celles de l'Expert de la *Bénéficiaire*. Il n'y aurait pas eu de démonstration probante de lien de cause à effet pour retenir les propos de l'Expert St-Pierre. Sa démonstration a été faite basée uniquement sur des hypothèses, ce qui ne peut être recevable, ni couverte par le Plan de Garantie.

[132] L'Expert de l'*Entrepreneur* a confirmé que la fissure s'était agrandie depuis les premières constatations. Cette fissure doit donc être corrigée. Toutefois en référence avec le choix de la méthode à préconiser pour le faire, Me Provençal présente la Sentence arbitrale présidée par l'Arbitre Me Jacinthe Savoie du CCAC dans le dossier impliquant les *Bénéficiaires Nancy Pépin / Sylvain Racette ET Habitations Robert inc.* ET la *Garantie de Construction Résidentielle* où il est fait référence aux paragraphes 74 et ss. du choix de la méthode qui doit être laissée à l'*Entrepreneur*. Dans cette sentence arbitrale, l'Arbitre Savoie cite une autre Sentence arbitrale, cette fois celle de l'Arbitre Me Johanne Despastis de GAMM dans l'« *Affaire Nutter* » (Sentence rendue en en juin 2008) qui énonce ce qui suit :

« Encore une fois, le Tribunal fait sien les propos de l'arbitre Despastis : « la question, selon le plan, à l'examen, n'est pas pour l'administrateur de retenir une solution qui serait idéale, qu'on l'appelle permanente ou autrement, mais bien de s'assurer de la conformité au Plan de la solution retenue, i.e. celle qui réparera la malfaçon ou le vice. Concrètement, il ne s'agit donc pas de rechercher et de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante, mais plutôt celle qui assurera la réparation de la malfaçon ou du vice décelé. C'est là le sens et la portée de la garantie offerte par le Plan contre les malfaçons et les vices.

Ainsi, ce que les bénéficiaires devaient démontrer est que les solutions retenues par l'administrateur ne rencontrent pas ces attentes du Plan.

J'ai indiqué déjà que le rôle de l'arbitre est de s'assurer de la conformité des décisions de l'administrateur, non de s'y substituer. Pour intervenir, l'arbitre doit dans un premier temps avoir été convaincue de l'à-propos en vertu du Plan d'écarter comme mal fondée la décision de l'administrateur.

Concrètement ici, cela signifie que l'arbitre doit être convaincue au moyen d'une preuve prépondérante que les solutions retenues par l'administrateur, ne sont pas conformes au Plan en ce qu'elles ne débarrasseront pas l'immeuble du vice ou de la malfaçon l'affligeant⁵».

- [133] Par ces références, le procureur Provençal indique qu'on doit laisser l'*Entrepreneur* choisir la méthode de réparation de son choix, pour autant que cette méthode respecte les codes et normes en vigueur et corrige de ce fait le vice ou la malfaçon dont il est question.
- [134] En ce qui a trait au Point n° 02 référant aux problèmes de plomberie, Me Provençal débute en mentionnant que face à la situation où l'inspecteur conciliateur n'avait pas rendu de décision quant à ce Point n° 2, la GCR a réagi très rapidement pour permettre de terminer l'arbitrage sur ce Point en émettant exceptionnellement séance tenante, une 2^e *Décision* ou plutôt un complément de *Décision* qui vient remplir en quelque sorte les lacunes de la *Décision* initiale de 2018. Cette décision a été possible en raison du consensus des parties à permettre une telle décision.
- [135] En référence avec la problématique des refoulements, Me Provençal rappelle que la « *nouvelle Décision* » de l'*Administrateur* est essentiellement basée sur le fait que la problématique se retrouve du « côté de la ville ». Le Plan ne couvre pas cette partie des travaux qui ne sont pas de la responsabilité de l'*Entrepreneur*. Beaucoup d'éléments peuvent expliquer les nouveaux épisodes de refoulement, mais aucune preuve n'a été démontée mettant en cause l'*Entrepreneur*.
- [136] Au niveau de l'Expertise présentée par l'Expert St-Pierre, Me Provençal mentionne que celle-ci n'était pas probante. Ce dernier a de plus admis lorsque contre-interrogé, que la contre-pente de la conduite sanitaire se trouvait du côté de la ville et non du côté citoyen. La preuve vidéo préparée par la firme Drain Clair est très explicite. Avec sa géolocalisation, on peut situer avec certitude la problématique du côté de la ville. Du côté des installations citoyennes / de l'*Entrepreneur*, l'Expert de l'*Entrepreneur* est formel. Les installations respectent les codes et normes en vigueur. On ne peut donc retenir la position du procureur de la *Bénéficiaire*, la preuve n'est tout simplement pas probante.
- [137] Au niveau du montant de \$ 804,21 que la *Bénéficiaire* demande à être remboursée, Me Provençal fait valoir que l'ex-inspecteur de GCR ayant rédigé la *Décision* initiale, n'aurait pas changé sa décision quant au remboursement, et ce, malgré ce qu'il a pu entendre comme complément d'information. Encore une fois, comme la problématique se situe du côté de la ville, ce ne peut être couvert par le Plan de Garantie.

⁵ Sentence rendue par l'Arbitre Me Jacinthe Savoie de GAMM dans le dossier d'arbitrage les Bénéficiaires Nancy Pépin / Sylvain Racette ET Habitations Robert inc. ET la Garantie de Construction Résidentielle, Sentence rendue le 27 mai 2019, référence est faite aux paragraphes 74 à 84. Les extraits de sentence référencés dans la Sentence de Me Savoie, eux viennent de la Sentence Arbitrale rendue par l'Arbitre Me Johanne Despatis de GAMM, Sentence datée du 10 juin 2008. Cette Sentence qui a été annulée en révision judiciaire, jugement qui a par la suite été infirmée (rétablissement de la Sentence arbitrale) à la Cour d'appel. Ce dossier est connu sous le vocable « l'affaire Nutter ».

- [138] Concernant les allégations de lien de cause à effet entre un éventuel problème des drains français et les divers refoulements d'égouts, Me Provençal rappelle que l'arbitre n'a pas compétence à ce sujet précis, car aucune décision n'a été rendue à ce sujet, ni non plus, aucune des étapes subséquentes pouvant donner droit à l'arbitrage.
- [139] Concernant l'indemnisation pour dommages moraux dont a fait allusion le procureur de la *Bénéficiaire* durant cette dernière journée d'audience, Me Provençal rappelle que ce genre de demande n'est pas couvert par le Plan de Garantie. Ce Plan de Garantie se limite à la couverture des réclamations pouvant se référer au bâtiment.
- [140] Me Provençal demande donc le maintien de la *Décision* de l'*Administrateur*, sauf pour la question des fissures du plancher, pour laquelle il s'en remet à l'*Arbitre* pour décider ce qui est le plus à propos. Il demande finalement de décliner compétence pour l'arbitre en ce qui concerne la question du drain français.

DEMANDES DE REMBOURSEMENTS DES FRAIS D'EXPERTISES

Position du procureur de la *Bénéficiaire*

- [141] Me Perron en référence à la demande de remboursement de \$804,21, considère qu'en vertu des preuves et Pièces déposées, dont B-04, B-06, B-08, B-09 et B-13 il serait légitime de rembourser sa cliente.
- [142] Concernant les frais d'Expertise de M. Rose (Pièce B-04), Me Perron considère son travail comme pertinent, et ce, même s'il n'a pas témoigné et que le test vidéo des conduites sanitaires n'a pas été transmis.
- [143] Concernant la facture de M. St-Pierre, Me Perron rappelle qu'en plus de la facture de préparation de son Expertise (référence à la Pièce B-06), une facture additionnelle est toujours attendue pour ses présences pendant l'arbitrage. Me Perron mentionne que son témoignage et sa documentation ont été pertinents et ont amené un éclairage différent face aux problématiques discutées.
- [144] Pour ce qui est de la facture du test de pyrite (Pièce B-13), Me Perron précise que le document présenté a été utile en ce sens qu'il a écarté la possibilité de problématique reliée à la pyrite. De plus, cette expertise a servi à établir la profondeur de remblai sous la dalle du sous-sol, ce qui est une des causes potentielles de la présence de fissures.

Position du procureur de l'*Entrepreneur*

- [145] En référence avec l'Expert Rose et de sa facture déposée en B-04, Me Paquette rappelle que ce dernier n'a pas témoigné et que le drain français n'a pas été mis comme question en litige. Son document vidéo n'a pas été transmis comme preuve. Donc en définitive, on ne peut qualifier d'utile ce que l'Expert Rose a soumis sur une seule page et n'a ça pas été utile non plus à l'arbitre pour étayer sa décision. En

ce qui concerne le potentiel conflit d'intérêts allégué par M. Rose pour refuser de témoigner, ce fait devrait être vérifié à priori.

- [146] Concernant les frais d'expertise de M. St-Pierre (Pièce B-06), incluant la facture à venir, Me Paquette s'objecte à son remboursement, car l'essentiel de sa position réfère à des hypothèses qui ne sont pas objectives. Il qualifie le rapport de complaisant.
- [147] Concernant la demande de remboursement pour les travaux de crépi sur les fondations (Pièce B-09), selon Me Paquette, ce montant n'est pas recevable. Le type de montant réclamé n'est ni conservatoire, ni urgent et n'est pas admissible selon le Règlement du Plan de Garantie.
- [148] Me Paquette termine avec ses recommandations en référence avec la facture pour les tests de pyrite. Il demande de rejeter cette demande de remboursement, car ces derniers n'ont pas été utiles. L'impact de cette expertise n'a pas été démontrée. En résumé, il s'oppose à son remboursement.

Position du procureur de l'Administrateur

- [149] En référence avec la facture de l'Expert Rose et de sa facture déposée en B-04, Me Provençal s'oppose à son remboursement, car elle n'a pas été utile ni pertinente.
- [150] Concernant les frais d'expertise de M. St-Pierre (Pièce B-06), incluant la facture à venir, Me Provençal réserve ses droits quant au montant à venir pour la présence de l'Expert aux journées d'arbitrage.
- [151] Concernant la demande de remboursement pour les travaux de crépi sur les fondations (Pièce B-09), selon Me Provençal ces travaux ne sont tout simplement pas couverts par le Plan de Garantie.
- [152] En référence avec la facture pour les tests de pyrite (Pièce B-13), Me Provençal demande de rejeter cette demande de remboursement, car elle n'a pas été ni pertinente ni utile.
- [153] Finalement en référence à la demande de remboursement du montant de \$ 804.21, Me Provençal mentionne s'être déjà prononcé à ce sujet.

DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'ARBITRAGE

- [154] Me Provençal suggère au Tribunal d'arbitrage de répartir les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement.

ANALYSE

QUESTIONS EN LITIGE

- [155] Il reste quatre (4) Points à débattre qui correspondent à trois (3) Points traités dans la *Décision* de l'*Administrateur*, soit les Points n° 2 (comportant le refoulement et la demande de remboursement de \$ 804.21 pour travaux d'urgence lors du premier refoulement), le Point n° 3 qui se rapporte aux travaux de crépi pour lesquels la *Bénéficiaire* demande à être remboursée et finalement le Point n°6 qui lui, traite des fissures de la dalle sur sol de la résidence de Mme Lafleur.
- [156] Pour ce qui réfère au Point n° 2 et plus particulièrement au refoulement lui-même, Il y a deux enjeux à déterminer. D'une part, le procureur de la *Bénéficiaire* met en doute la localisation de la problématique qui serait localisé du « côté de la ville » et d'autre part, il faut déterminer l'impact sur la demande d'arbitrage de la *Bénéficiaire*, si la problématique se situe réellement dans la portion de la ville en relation avec l'égout sanitaire desservant la résidence de Mme Lafleur. Est-ce que dans ce cas, le Plan couvre ce genre de problématique ? Et bien que la question n'ait pas été débattue, faut-il se pencher sur le fait que la *Bénéficiaire* mentionne que des nouveaux épisodes de refoulement ont lieux presque à chaque pluie, alors que la problématique est sensée n'affecter que le système de drainage sanitaire ? Est-ce que ces deux réseaux qui sont supposés être indépendants, pourraient être combinés et provoquer des refoulements au sous=sol de la résidence ?
- [157] Pour la 2^e partie du Point 2, il devra être déterminé si la *Bénéficiaire* a droit au remboursement demandé de \$ 804.21, toujours en considération avec la localisation de la problématique. Doit-on tenir compte que la localisation exacte du bris de conduite n'était pas connue au moment de l'investigation entreprise par l'*Entrepreneur* (excavation exploratoire) ? En question subsidiaire, est-ce que le fameux texto transmis par l'inspecteur Gilles Lapointe de la Ville de Longueuil pourrait avoir une importance dans l'appréciation de cette demande de remboursement, considérant que ledit inspecteur ait initialement identifié la localisation du bris de conduite dans la portion citoyenne (la portion sous la responsabilité de l'*Entrepreneur*) de la conduite sanitaire ? Est-ce que le tribunal d'arbitrage, si la question de ce texto devait avoir un impact sur la décision de rembourser ou non le montant réclamé doit se pencher sur la véracité ou la traçabilité de ce texto avant de potentiellement invalider la décision de l'*Administrateur*?
- [158] Pour le Point n° 3 référant au crépi des fondations, la première question à se demander consiste à savoir si les critères de rejet tels qu'évoqués par l'inspecteur de GCR sont légitimes. Puis, il faudra déterminer si un accord verbal pour exécuter les travaux entre les parties, le tout tel qu'allégué par Mme Lafleur, qui aurait ensuite mené à « une entente » également verbale qui aurait été conclue encore une fois entre M. Kourjakian et Mme Lafleur et pour laquelle, autre que le témoignage de la *Bénéficiaire*, il n'existe aucune preuve de quelque sorte, est suffisant pour invalider La *Décision* de l'*Administrateur* qui a initialement rejeté la demande de Mme Lafleur ? Il faudra déterminer si ce genre d'entente (extracontractuelle vu l'absence d'écrits à ce sujet) est recevable en vertu du Plan de Garantie.
- [159] Finalement en référence avec les fissures du plancher, désignée sous le Point n° 6, il y a d'abord lieu de se demander si la base du critère de rejet de la demande de la

Bénéficiaire est légitime. Est-ce l'inspecteur a pris la bonne décision à l'effet qu'il s'agisse d'une fissure de retrait ? Le tribunal d'arbitrage statuera d'abord sur cet aspect. En question subsidiaire, il faut se demander si la proposition commune de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur* à l'effet d'injecter la dalle avec un produit flexible est la solution qui réglera la problématique, ou si au contraire, faut-il pousser l'expertise plus à fond pour s'assurer que la fissure n'est plus active ? Faut-il proposer un monitoring des mouvements de la dalle ou s'en tenir aux suggestions de corrections ? Cette question sera également abordée dans l'analyse du Point n° 6.

Analyse du Point n° 02 : REFOULEMENT D'ÉGOUT DANS LE SOUS-SOL

I. Brève mise en contexte du problème de refoulement d'égout dans le sous-sol

[160] Pour ce Point n° 2 nous aborderons deux (2) réclamations différentes pour lesquelles la *Bénéficiaire*, Mme Lafleur a demandé l'arbitrage. Il y a d'abord une demande de remboursement d'un montant de \$ 804,21, montant qu'elle a déboursé en août 2017 lors du premier événement de refoulement survenu pendant un week-end où Mme Lafleur a été incapable de rejoindre l'*Entrepreneur*. Elle a conséquemment engagé deux firmes pour des travaux « d'urgence » pour régler, du moins momentanément la problématique. La première firme, pour effectuer un test vidéo des conduites, l'autre pour le déblocage des conduites. Se basant notamment sur une communication d'un inspecteur de la ville qui l'informait que la problématique serait survenue du côté « citoyen » du réseau de drainage sanitaire, elle demande qu'on lui rembourse les sommes qu'elle a engagées pour résoudre ponctuellement le problème. La seconde réclamation, elle, réfère au refoulement lui-même. Dans sa décision d'avril 2018, l'inspecteur conciliateur anciennement à l'emploi de GCR, bien qu'il ait émis des commentaires et observations qui laissaient présager l'issue de ladite décision, n'a finalement rendu aucune décision. Comme précédemment énoncé dans cette Sentence arbitrale, ce n'est que lors de la dernière journée d'arbitrage du présent dossier qu'une décision a officiellement été rendue. Comme il y avait une objection pertinente formulée par le procureur de l'*Entrepreneur* à l'effet que l'*Arbitre* n'avait pas compétence d'entendre les arguments en référence avec ce Point n° 2, notamment la portion relative aux refoulements proprement dits, dans une procédure spéciale, les trois (3) procureurs ont convenu et approuvé qu'une *Décision* soit officiellement rendue séance tenante afin d'éviter de retarder le processus d'arbitrage déjà entamé et ainsi permettre à l'*Arbitre* d'entendre et ensuite de rendre sentence pour ce Point n° 2 référant aux refoulements.

[161] Dans cette « nouvelle » *Décision*, l'inspecteur conciliateur M. Normand Pitre de GCR a retenu les critères suivants au motif de sa décision. L'ensemble des problématiques ayant eu un impact sur les refoulements étaient localisées sur la portion de la ville du réseau de drainage sanitaire. Aucune preuve n'a pu être apportée pour quelque reproche que ce soit envers l'*Entrepreneur*, ni pour la portion située entre le « bonhomme à l'eau » et la résidence, ni sur l'exécution des travaux de l'*Entrepreneur*. C'est sur ces arguments prépondérants que s'est basée la décision de M. Pitre. Selon ce dernier, l'*Entrepreneur* ne peut être tenu responsable pour des travaux déficients sur la « portion de la ville ». Le Plan de Garantie ne couvre pas cette condition, où l'*Entrepreneur* n'est pas « responsable » des travaux. Considérant ces faits, l'*Administrateur* rejette la demande de la *Bénéficiaire*. Et de

même coup, Mme Lafleur officialise sa réclamation pour cette portion du Point n° 2.

II. Où se localise la problématique ayant entraîné un (des) refoulement(s) et est-ce que cette localisation a un impact versus la couverture du Plan ?

[162] Il a été entendu que pour la présente réclamation de la *Bénéficiaire* en référence avec les refoulements, il y avait eu plusieurs événements signalés par la *Bénéficiaire*. Comme l'un des critères utilisés pour le rejet des demandes est la position où se localise la problématique au moment de l'intervention, pour débiter l'analyse, énumérons-les avec la date de survenance de chacun de ceux-ci (ont également été ajoutées les diverses interventions et localisations des problématiques survenues) :

Tableau des occurrences des événements (refoulements) et des interventions telles que relevés par l'arbitre.

Refoulement N°	Date	Intervention par	Intervention date	Note	Côté Citoyen	Côté Ville.
1	17 août 2017	Bénéficiaire + 2 firmes	20 août 2017 Et 21 août 2017	Sur la facture N° 218683 de la compagnie Nettoyage MC enr (spécialisée en nettoyage de drains) on note que le test caméra a relevé une "ventre de boeuf" et "un problème à l'extérieur Maison 26 pied.. " → <i>Note de l'arbitre : Si on se fie au croquis fourni par Plomberie Massé à 26 pieds, on est définitivement du côté de la ville.</i>		X
	29 août 2017	Entrepreneur (Même que 1)	29 août 2017	Intervention + réparations de la section de conduite brisée après investigations		X
		Inspecteur Ville Longueuil, M. Gilles Lapointe	15 mars 2018	L'inspecteur a confirmé que la problématique se situait du côté citoyen. Aucune trace du rapport mentionné dans la Décision GCR - Pièce A-09, page 9/23, 3ième paragraphe	X	
2	17 décembre 2017	Plomberie Paradis n° 1 + Drainage Québécois	12 avril 2018	Mandaté par M. Dubuc GCR Trouvé roche (Voir X sur la photo)		X
3	14 avril 2018	Plomberie Paradis n° 2	17 mai 2018	Mandaté par M. Dubuc GCR Trouvé déchets solide dont papier, dans le drain de la laveuse, pas dans le drain sanitaire.	X	
Plusieurs Refoulements	N/A	Bénéficiaire	Aucun	Plusieurs événements jusqu'à environ la mi-août 2020. Note depuis 2018, l'eau est claire et ne <u>peut pas</u>	N/A	N/A
	N/A	M. St-Pierre + M. Rose de Injection SF	20 mars 2019	M. St-Pierre a localisé les obstructions relevées par M. Rose à environ 38' à 48 pieds de la résidence, ce qui est définitivement dans la portion "ville" du réseau sanitaire. Il dit avoir trouvé des débris solides (sharpie et résidus de toilette)		X
	N/A	Plomberie Massé + Drain Clair	21 août 2019	Test caméra vidéo pour localiser le problème (avec géolocalisation)		X

[163] Ce tableau compilé par le tribunal d'arbitrage, dénote que la grande majorité des occurrences relevées localisent les problématiques du côté de la ville, ou en d'autres mots, entre « le bonhomme à l'eau » et la conduite sanitaire principale dans la rue Spriggs. Il n'y a en fait que 2 occurrences où on retrouve des « X » dans la colonne identifiée « Coté Citoyen ». Voyons un peu plus en détail ces deux occurrences.

[164] La première de ces deux occurrences, c'est en référence avec le texto et le supposé rapport rédigé par l'inspecteur M. Gilles Lapointe, lors d'une visite et d'une inspection à la résidence de la *Bénéficiaire* survenue le 15 mars 2018. Sans revenir sur l'ensemble de tout ce qui a été discuté en référence avec ledit inspecteur Lapointe, ce que le Tribunal d'arbitrage retient, c'est que dans l'extrait de texto présenté à la page 9 de 21 de la *Décision* de GCR (avril 2018, Pièce déposée sous A-09), on ne peut lire nulle part les allégations à l'effet que la problématique se retrouve du côté citoyen. Le prétendu rapport préparé par l'inspecteur Lapointe, n'a pas été présenté non plus en preuve au bénéfice du Tribunal d'arbitrage. Donc on ne peut retenir quelque conclusion que ce soit de ces allégations non avérées. Le Tribunal d'arbitrage ne peut alors tenir compte de cette occurrence dans le but de déterminer la localisation des problématiques.

[165] La seconde occurrence indiquée au tableau présenté ci-dessus, réfère à la seconde intervention effectuée par Plomberie Paradis le 17 mai 2018. Plomberie Paradis avait de nouveau été mandaté par l'inspecteur conciliateur anciennement de GCR, M. Jocelyn Dubuc. La problématique, cette fois-ci, ne se localisait pas dans la portion de la ville de la conduite sanitaire. Mais elle ne se situait pas non plus du côté citoyen (portion sous responsabilité de l'Entrepreneur), comme indiqué dans l'extrait de courriel transmis par Plomberie Paradis à M. Dubuc de GCR, courriel daté du jour de l'intervention de Plomberie Paradis, soit le :

« Bonjour M. Dubuc, On a passé la caméra. Rien ne bloquait au niveau du drainage principal. C'était le drain de laveuse qui était bloqué. Il y avait plein de papier. Cela n'a pas de lien avec le drain principal. Merci beaucoup et passez une belle journée ! »). Soulignement et caractère gras rajouté par l'Arbitre.

[166] Cette information apparaît comme crédible et fondée pour le Tribunal d'arbitrage.

[167] Donc, mis à part l'épisode non concluant de l'inspecteur Lapointe de la Ville de Longueuil, toutes les autres occurrences sont unanimes, là où les problématiques du réseau sanitaire sont toutes localisées au-delà du bonhomme à l'eau, soit du côté de la ville, secteur qui n'était pas de la responsabilité de l'Entrepreneur et qui n'a pas été réalisé par l'Entrepreneur non plus, hormis une longueur de trois (3) pieds qui a été réparée par ce dernier. Le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'il y a très peu de chance que ce bout de tuyau remplacé par M. Kourjakian soit à l'origine de la problématique.

III. Est-ce que le Plan de garantie est tenu de couvrir les travaux situés hors de la portion sous la responsabilité de l'Entrepreneur ?

[168] Maintenant qu'il a été déterminé que la problématique n'est pas localisée dans la portion sous la responsabilité de l'Entrepreneur, soit dans la portion de la ville du réseau de drainage sanitaire, il reste à déterminer si le Plan de Garantie est responsable de problématiques localisées dans cette portion de la ville.

[169] Le Tribunal d'arbitrage a convenu que l'Entrepreneur n'a pas exécuté les travaux référencés. Il ne peut donc être considéré comme responsable des travaux situés dans la portion de la ville. Le mandat de l'Entrepreneur au niveau des égouts

sanitaires se limite au raccordement au réseau de la ville située à ± 3 pieds de la résidence de la *Bénéficiaire*. C'est d'ailleurs un standard de l'industrie.

[170] Partant de ce principe, est-ce que le Plan de garantie doit couvrir une portion de travaux dont l'*Entrepreneur* n'a pas eu la responsabilité ?

[171] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, la réponse est non. La vocation première du Plan de garantie est certes de protéger les acheteurs d'une résidence, le Tribunal d'arbitrage en convient. Le Plan de Garantie est uniquement prévu pour prémunir le bénéficiaire du manquement d'un entrepreneur à ses obligations comme en fait foi le libellé de l'Article n° 2 :

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visé au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction :

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée.

[172] L'Article n° 7 du même Règlement confirme ce qui a été énoncé aux paragraphes précédents :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section :

[173] Or de ce qui a été déterminé dans les paragraphes précédents, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il n'y a eu aucun manquement, ni légaux, ni contractuels de la part de la part de l'*Entrepreneur*. Donc le Plan de garantie n'a pas à couvrir ni indemniser la *Bénéficiaire* pour les problèmes de refoulements sanitaires survenus à sa résidence.

IV. Est-ce que l'éventualité de problématiques liées au réseau de drainage pluvial doit être abordée par le Tribunal d'arbitrage ?

[174] Est-ce que la résidence de la *Bénéficiaire* est également grevée de problématiques reliées au drainage pluvial ? Le procureur de la *Bénéficiaire* a bien tenté d'aborder le sujet à quelques reprises et celui de l'*Entrepreneur* s'y est opposé. L'Objection a été retenue. Il n'y a eu aucune dénonciation de la part de Mme Lafleur en ce sens.

[175] Certains faits mentionnés durant l'ensemble du processus s'apparentent pourtant plus à des problématiques de réseau de drainage pluvial. Ne citons comme exemple que cette partie du témoignage de la *Bénéficiaire* qui mentionne qu'il y a des épisodes de refoulements lors de certaines averses. Ou l'autre commentaire à l'effet que depuis 2018, les eaux de refoulement sont « claires et non nauséabondes ». Ceci pourrait être des caractéristiques s'apparentant plus à un problème de drainage pluvial, qu'un problème de drainage sanitaire.

[176] Mais comme le faisaient remarquer les procureurs de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur*, le Tribunal d'arbitrage n'a pas compétence pour ces aspects, étant donné que le processus complet de dénonciation, réclamation, *Décision* de

l'*Administrateur*, et la demande d'arbitrage n'ont pas été complétés en cette matière. Donc le Tribunal d'arbitrage ne s'immiscera pas dans l'éventuel problème de drainage pluvial. De fait, le Tribunal d'arbitrage accueille l'Objection n° 1 formulée par le procureur de l'*Entrepreneur*.

V. Est-ce que le montant de \$ 804,21 pour lequel la *Bénéficiaire* demande remboursement est recevable et couvert par le Plan de Garantie ?

- [177] Les événements d'août 2017 menant au débours des frais par la *Bénéficiaire* ont été abordés dans les paragraphes précédents du Point n° 2. Deux compagnies ont été appelées par la *Bénéficiaire* pour intervenir en urgence en raison d'un refoulement survenu durant un week-end pendant lequel les bureaux de l'*Entrepreneur* étaient fermés.
- [178] S'il est vrai qu'au moment où Mme Lafleur a contacté ces deux firmes, personne ne savait d'où provenait la problématique, on peut alors énoncer que les démarches de Mme Lafleur étaient légitimes et parfaitement à propos. Au retour du week-end, l'*Entrepreneur* lui-même a dû effectuer des fouilles exploratoires d'excavation afin de localiser la problématique de conduite d'amiante-ciment écrasée. M. Kourjakian l'a mentionné, les entrepreneurs n'utilisent pas ce matériau pour les conduites sanitaires. Ce sont plutôt les villes qui les utilisent. Les entrepreneurs, eux, ils utilisent des tuyaux de SDR (genre de plastique). On a pu l'entendre de plusieurs personnes durant la journée, le bris était définitivement dans la portion de la ville du réseau de drainage sanitaire.
- [179] L'information la plus probante a été fournie par la *Bénéficiaire* elle-même. Lorsque la Pièce B-08 a été transmise aux parties (on peut retrouver à la page 2 / 2 de ladite pièce une copie de la Facture N° 218683 de la compagnie Nettoyage MC en spécialisée en nettoyage de drains) on y retrouvait des notes manuscrites. De ces notes manuscrites, on peut noter que le test caméra a relevé une "ventre de boeuf" et "un problème à l'extérieur Maison"... et la mention «... 26 pied [sic]". Si on se fie au croquis fourni par Plomberie Massé à 26 pieds, on est définitivement du côté de la ville.
- [180] Donc pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la problématique générale de refoulement, l'*Entrepreneur* ne peut être tenu responsable de l'événement survenu en août 2017. Subsidiairement, le Plan de garantie ne peut couvrir des événements où l'*Entrepreneur* ne peut être mise en cause. Donc la *Bénéficiaire* ne peut avoir droit au remboursement demandé.
- [181] Dans les circonstances, le tribunal d'arbitrage rejette la demande de la *Bénéficiaire* concernant le Point n° 2 du présent arbitrage en référence avec le REFOULEMENT D'ÉGOUT DANS LE SOUS-SOL (incluant notamment la demande de remboursement de \$ 804.21) et maintiens du même coup, la *Décision* rendue par la GCR.

Analyse du Point n° 03 : CRÉPIS DE CIMENT SUR LES MURS DE FONDATION

I. Brève mise en contexte du problème de l'ouverture de la petite fenêtre arrière au sous-sol

[182] Dans le libellé de la *Décision* de l'*Administrateur*, l'inspecteur Dubuc, mentionne deux (2) raisons pour justifier le rejet de la demande de la *Bénéficiaire*. Dans un premier temps, l'inspecteur de GCR mentionne que nulle part dans le contrat de vente de la résidence signé le 31 janvier 2017, il n'est fait mention que ledit crépi de ciment sera installé sur les murs de fondations. D'autre part, comme cette absence présumée de crépi pouvait facilement être constatée au moment de la réception de la résidence, ce qui pourrait s'apparenter à une portion de la résidence non terminée, ou *non* parachevée, l'inspecteur de l'époque, M. Dubuc, a présenté ce deuxième critère de rejet en vertu de l'Article 10.1 du Règlement.

Art. 10.1 : le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception .

[183] Donc, comme il n'y avait aucune mention de crépi dans l'acte de vente et qu'il y a eu prescription quant à la dénonciation et la réclamation, l'inspecteur a donc rejeté le Point n° 3 de la demande de la *Bénéficiaire*.

[184] De son côté, la *Bénéficiaire* prétend au contraire que le crépi a bel et bien fait partie des négociations avec l'*Entrepreneur*. Ce dernier lui aurait mentionné que les travaux de crépi seraient effectués au moment de faire les travaux de gazonnement. La *Bénéficiaire* a également mentionné avoir reçu une lettre de la Ville de Longueuil le 12 juillet 2018, l'empressant de faire les travaux d'aménagements extérieurs. Elle a communiqué cette information à M. Kourjakian lui signifiant « l'urgence » de compléter ces dits travaux pour ainsi répondre aux exigences de la ville. Elle a ainsi fait plusieurs représentations à l'*Entrepreneur* afin qu'il exécute lesdits travaux de crépi et à chaque fois, il se serait engagé à le faire. Mme Lafleur a même présenté une soumission à M. Kourjakian pour effectuer les travaux des Entreprises F. Gélinas.

[185] Devant « l'inaction » de l'*Entrepreneur*, et comme elle entreprenait alors les travaux d'aménagement extérieurs, Mme Lafleur a fait exécuter les travaux référencés par le même sous-traitant qui lui avait présenté une soumission (Entreprises F. Gélinas) au mois d'août 2018. Elle mentionne ensuite, que lors de la visite de sa résidence (où participaient l'*Arbitre* et les parties au dossier), avoir eu des discussions avec l'*Entrepreneur* et en serait alors venue à une « Entente » verbale avec ce dernier. Cette visite a eu lieu le 7 novembre 2018. De ces négociations telles qu'alléguée par la *Bénéficiaire*, elle a ensuite préparé un document daté du 17 février 2019 sur la base de ce qui aurait été négocié entre elle et M. Kourjakian. Le document n'est cependant pas signé de la part de l'*Entrepreneur*.

II. Est-ce que les motifs de rejet de la demande de la *Bénéficiaire*, comme évoqué par l'inspecteur de GCR sont valides et suffisants ?

- [186] L'inspecteur de GCR a rejeté la réclamation de la *Bénéficiaire*, car selon son évaluation, ladite problématique pouvait s'apparenter à un parachèvement de travaux de construction. Comme un travail non exécuté ne peut par définition s'apparenter ni à une malfaçon ni à un vice, le Tribunal d'arbitrage est en accord avec la classification faite par l'inspecteur de GCR. Et pour la question de parachèvement de travaux, un seul Article du Règlement du Plan de Garantie s'applique, soit l'Article 10, 1^{er} paragraphe que nous nous éviterons de répéter. À l'époque M. Dubuc mentionnait dans sa *Décision* que pour un cas de travaux non complétés (ou parachèvement), le bénéficiaire a l'obligation de dénoncer la problématique dans un délai de trois (3) jours suivant la réception du bâtiment (ou du moins à partir du moment que le bénéficiaire n'a pas emménagé). Puis cet Article 10,1 mentionne également qu'une fois cette dénonciation faite, pour que la garantie de parachèvement puisse être mise en œuvre, le bénéficiaire doit transmettre une réclamation à l'entrepreneur et en transmettre une copie à l'administrateur dans un délai raisonnable.
- [187] Étant donné que la réception du bâtiment a eu lieu le 29 mai 2017 (Référence Pièce A-09, page 2 de 21 portions « historique du dossier ») et que l'inspection pré-réception est datée de la même journée et que la réclamation, elle, n'est parvenue à la GCR qu'en janvier 2018, de prime abord, le délai raisonnable d'environ 6 mois est dépassé de quelques mois. Donc la prémisse de cet argument invoqué par M. Dubuc tient la route.
- [188] Analysons l'aspect contractuel des travaux maintenant. On a entendu dans le témoignage de M. Pitre, l'unique fonction du crépi de fondation (aussi communément appelé ciment roulé), n'est qu'esthétique. Ça ne sert qu'à dissimuler les traces de coffrage sur la partie visible des murs de fondation et s'effectue de préférence, avant la pose du gazon en plaque ou l'ensemencement du gazon. Il n'est pas essentiel d'avoir du crépi pour qu'une maison soit prête à l'usage auquel elle est destinée. À preuve, la *Bénéficiaire* est demeurée plus de 6 mois dans la résidence avant que ledit crépi ne soit réalisé.
- [189] Aucune preuve documentaire n'a été présentée au Tribunal d'arbitrage à l'effet qu'il y aurait un « ajout » contractuel spécifiquement demandé par la *Bénéficiaire* d'installer du crépi sur les fondations. Sur cet aspect-là, je suis d'accord avec l'*Entrepreneur* : une résidence ne se livre pas systématiquement avec le crépi sur les fondations.
- [190] Le formulaire d'inspection pré-réception (Pièce A-04) dénote également que l'*Entrepreneur* avait l'intention de livrer la résidence sans crépi sur les fondations. Non seulement à l'item 2.2 intitulé « Crépi de fondation » c'est à la colonne « N/A » (non applicable) où on constate le crochet, mais on constate que ce crochet n'est pas manuscrit. Il a été fait préalablement à la visite. On peut constater qu'il a été fait / rempli à l'ordinateur. Lorsqu'interrogé sur ce fait, M. Kourjakian a indiqué que c'est toujours comme ça pour ses livraisons de résidences, car il ne livre aucun projet avec le crépi déjà installé. Donc il n'y avait pas lieu d'inspecter les fondations à ce moment-là vu qu'il était prédéterminé qu'il n'y avait pas de crépi à inspecter. Il est aussi à noter que non seulement la *Bénéficiaire* a signé le document le 29 mai 2017,

mais elle a de plus paraphé chaque page du document, incluant la page 2 où apparaît l'item 2.2 de ce document d'inspection pré-réception.

[191] Donc encore une fois, le Tribunal d'arbitrage donne raison à l'*Administrateur* en référence avec la question de preuve documentaire et de limitation contractuelle écrite soumise.

III. Est-ce que les allégations d'entente verbale sont recevables et prépondérantes dans le présent dossier ?

[192] Mme Lafleur allègue non seulement avoir discuté à plusieurs reprises de la question du crépi avec l'*Entrepreneur*, elle allègue de plus, que M. Kourjakian lui aurait confirmé dans un premier temps qu'il ferait les travaux de crépi. Par la suite, comme la *Bénéficiaire* a finalement fait réaliser elle-même lesdits travaux, il se serait engagé à rembourser le coût des travaux exécutés par la *Bénéficiaire*. Ce que nie formellement l'*Entrepreneur*. Mme Lafleur énonce même qu'en novembre 2018 lors de la visite de l'*Arbitre* à sa résidence, elle se serait entendue pour régler quelques dossiers, incluant le remboursement des sommes déboursées par Mme Lafleur pour effectuer les travaux de crépi. Un document désigné sous le terme « d'entente » a été produit en février 2019, qui serait basé sur les termes de cette soi-disant entente. Mais encore une fois, ce document n'est pas signé par l'*Entrepreneur*.

[193] Est-il possible qu'il y ait eu des discussions entre les parties au moment de la réception de la résidence en 2017 ? Ce n'est pas impossible. Est-ce qu'une fois la résidence occupée il peut y avoir eu des négociations entre Mme Lafleur et M. Kourjakian à propos de faire les travaux de crépi ? Encore une fois ce n'est pas impossible. Est-il possible également dans le cadre de négociations qu'il y a eu des discussions entre l'*Entrepreneur* et la *Bénéficiaire* lors de la visite du 7 novembre 2018 ? Là également, ça demeure dans le domaine du possible. Mais comme il ne semble pas y avoir de transaction au sens juridique, comme il n'y a pas de trace d'un accord écrit, le plan de Garantie ne peut couvrir ce genre de transaction non documentée. Et même si elle devait s'avérer, elle ne pourrait être prépondérante versus les autres considérations dont il a été question dans les paragraphes précédents.

[194] Finalement, en référence avec la lettre de la Ville de Longueuil datée du 12 juillet 2018 (Engagement n° 03), même la *Bénéficiaire* a convenu que ladite lettre n'imposait pas de délai de réalisation quant aux travaux de crépi de béton.

[195] Comme il n'a pas été démontré qu'il existait une entente écrite, considérant la preuve prépondérante déposée par l'*Entrepreneur*, dans les circonstances, le tribunal d'arbitrage rejette la demande de la *Bénéficiaire* concernant le Point n° 3 du présent arbitrage en référence avec le CRÉPI DE CIMENT et maintiens du même coup, la *Décision* rendue par GCR.

Analyse du Point n° 06 : DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL FISSURÉE.

I. Brève mise en contexte du problème de la position de la porte en son cadrage

[196] Pour ce Point 06, l'inspecteur à l'époque de GCR a évalué, la problématique réclamée comme étant une *fissure de retrait* « normale » causée par le séchage du béton. Et en vertu de l'Article 12, 2^e paragraphe qui énonce ce qui suit :

12. Sont exclus de la garantie :

2°. Les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.

[197] Et comme son appréciation fait état d'un comportement normal d'un matériau comme le béton montrant une fissure de retrait, M. Dubuc a ainsi rejeté la demande de la *Bénéficiaire* Lafleur, demande pour laquelle elle a dénoncé et réclamé l'arbitrage.

II. Est-ce que la fissure au sous-sol de la *Bénéficiaire* est bien une fissure de retrait ?

[198] Cette question est légitime. Dans le cas d'une réponse négative, cela pourrait remettre en question la base du critère du rejet de l'inspecteur de GCR .

[199] Comme présenté par l'Expert de la *Bénéficiaire* (M. St-Pierre), dans son témoignage et également dans son document d'Expertise (Pièce B-03), la situation au moment de l'Expertise semblait pourtant montrer un portrait différent d'une simple fissure de retrait, comme en font mention les extraits suivants :

- « ...il y a plusieurs fissures dont deux fissures rectilignes traversant le sous-sol à partir de la cage d'escalier jusqu'au mur de fondation (plus de 16 pied). [sic] ;
- « Au moins un fissure est ouverte de 4 à 5 mm à certains endroits » [sic] ; (Dans un courriel du procureur Perron en date du 24 septembre 2020, on apprenait que l'Expert St-Pierre, lors d'une récente visite à la résidence de la *Bénéficiaire*, a constaté que la fissure était maintenant d'une largeur de 5,79 mm).
- « ...elle est sur un niveau différent (déformation dans les deux axes, la fissure est décalée de gauche / droite et de haut en bas » (lors du témoignage de M. St-Pierre, ce dernier a mentionné qu'il y avait un différentiel de hauteur de part et d'autre de la fissure de 1.5 mm, au moment de la prise de mesure par niveau laser, en mars 2019) ;
- « Il y avait un niveau inégal de chaque côté de la fissure indiquant un élément de soulèvement » ;
- « Nous avons constaté que la dalle de béton avait une épaisseur inégale... » ;

Extraits de la Pièce B-03, Expertise de l'Expert Marc-André St-Pierre / Inspecteur-expert-en-bâtiment.com, document daté du 21 mars 2019, Extraits tirés de la page 6, Point 1. Condition générale et observations / Les faits suivants / Revêtements intérieurs et plomberie.

- [200] L'Expert St-Pierre a également expliqué selon les codes et normes en vigueur (ici la norme CSA A.23), les critères qui départagent une fissure de retrait d'une fissure « majeure », ou fissure de tassement. Il y a d'abord l'épaisseur ou la largeur de la fissure. Une fissure au-delà de 2,5 mm de large n'est plus considérée comme une fissure de retrait. Dans le cas qui nous occupe ici, les dernières mesures non vérifiées (mais non contestées) font état d'une fissure de 5,79 mm. Même au moment de l'inspection faite par l'Expert St-Pierre, la fissure qui ne mesurait que de 4 à 5 mm, dépassant déjà largement la limite d'une fissure de retrait.
- [201] Une fissure de retrait serait également lézardée sans forme particulière. Ici il est question de deux fissures rectilignes. Une fissure de retrait peut « normalement » évoluer sur une période d'environ 1 an après sa coulée, 18 ou 24 mois tout au plus, et que dans de rares cas. Ici, il est rapporté y avoir eu des mouvements de la dalle sur une période dépassant les 24 mois ou 2 ans. Il mentionne également, qu'une fissure de retrait n'est pas influencée par les points faibles d'une dalle de béton. Ici, c'est l'inverse. La fissure s'est définie entre des points de faiblesse.
- [202] Les divers témoignages, tant ceux de l'*Entrepreneur*, de son Expert, du procureur de l'*Entrepreneur*, de l'inspecteur actuel de GCR ainsi que son procureur sont tous unanimes à l'effet qu'il ne s'agit pas d'une fissure de retrait et que celle-ci demande une réparation pour corriger la problématique.
- [203] Ces critères à eux seuls sont suffisants pour éliminer la position retenue par l'inspecteur Dubuc de GCR, à l'effet qu'il s'agirait de fissures de retrait « normales ». Donc dès lors la *Décision* de l'inspecteur est ainsi invalidée.

III. De quelle manière doit être réparée la dalle ?

- [204] À partir du moment qu'il semble y avoir une opinion unanime sur l'obligation d'intervenir pour corriger la situation de la dalle, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le choix de la méthode revient ensuite à l'*Entrepreneur*. Est-ce la meilleure méthode qui ait été proposée ? Je ne crois pas qu'il soit de la responsabilité du Tribunal d'en disposer. De fait, la jurisprudence déposée par Me Provençal dans « l'affaire Nutter », Sentence arbitrale rendue en juin 2008 sous la plume de l'arbitre Me Johanne Despatie de Gamm, rejoint l'idée que le Tribunal d'arbitrage se fait de la problématique :

*« Encore une fois, le Tribunal fait sien les propos de l'arbitre Despatie : « la question, selon le plan, à l'examen, n'est pas pour l'administrateur de retenir une solution qui serait idéale, qu'on l'appelle permanente ou autrement, mais bien de s'assurer de la conformité au Plan de la solution retenue, i.e. celle qui réparera la malfaçon ou le vice. **Concrètement, il ne s'agit donc pas de rechercher et de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante, mais plutôt celle qui assurera la réparation de la malfaçon ou du vice décelé.** C'est là le sens et la portée de la garantie offerte par le Plan contre les malfaçons et les vices ».* Caractères gras et le soulignement rajouté par l'Arbitre.

- [205] Les experts, tant celui de la *Bénéficiaire* que celui de l'*Entrepreneur*, ont émis la même suggestion, soit celle d'utiliser un produit de scellement flexible : Par

exemple l'Expert St-Pierre à la page 7 de son rapport à la section Travaux correctifs à mettre en place à moyen terme – travaux durables suggère ceci :

« Corriger la fissure avec un produit flexible de scellement de type polyuréthane ou un mixte de polyuréthane avec époxy ».

[206] De son côté l'ingénieure et Expert de l'*Entrepreneur*, Mme Fournier-Dupuis abondait dans le même sens en référence aux travaux correctifs suggérés :

« Finalement, nous recommandons donc d'injecter les fissures au polyuréthane, car ce dernier est flexible et étanche. ».

[207] Donc tout en laissant le choix de la méthode de correction à l'*Entrepreneur*, la correction suggérée par l'injection de produit flexible s'avère une proposition commune des deux Experts en place. Selon ce qui vient d'être énoncé, le Tribunal n'a pas la compétence et ne croit pas non plus être à propos de retenir la solution « ultime » suggérée par l'Expert St-Pierre (et tel que réclamé par la *Bénéficiaire*) à l'effet de casser la dalle existante et la remplacer par une nouvelle. La dalle sur sol n'est qu'une dalle « flottante » et même si elle est grevée de fissures de tassement importantes, la sécurité des occupants n'est pas en cause et la pérennité de la résidence n'est pas remise en cause. Cette proposition du remplacement de la dalle de béton est écartée par le Tribunal d'arbitrage pour les raisons déjà invoquées.

IV. Faut-il se limiter à l'injection des fissures de la dalle ?

[208] Durant l'arbitrage, on a entendu de la part tant de l'*Entrepreneur*, que des experts, de même que de la part de l'inspecteur de GCR, que personne n'est en mesure présentement de statuer à l'effet que les mouvements potentiels de la dalle seraient terminés. Du côté de la *Bénéficiaire* et de son procureur on allègue que non la dalle n'a pas finie de bouger. Même si ce n'est pas un avis d'expert et qu'aucune mesure rigoureuse n'a été effectuée, Mme Lafleur dit avoir remarqué encore récemment, des mouvements des dites fissures. Il pourrait y avoir certains problèmes dans le futur si les mouvements ne sont pas encore terminés.

[209] La problématique actuellement, c'est qu'aucun test, aucune expertise n'a encore été fait en ce sens. Nous avons entendu pendant son témoignage l'inspecteur Pitre mentionner que si la décision était à refaire de manière contemporaine, avec ce qu'il sait aujourd'hui, il recommanderait le « monitoring » du comportement de la dalle pendant une période minimale de 6 mois. L'Expert de la *Bénéficiaire*, M. St-Pierre abonde dans le même sens que M. Pitre de GCR. Il a mentionné durant son témoignage que la seule manière de s'assurer de l'état actuel de la dalle, serait de monitorer à l'aide de témoins les mouvements potentiels de la dalle, et ce, pendant une période raisonnable. C'est un avis similaire que nous a présenté l'Expert de l'*Entrepreneur*. Tant dans son témoignage que dans son document d'Expertise, Mme Fournier-Dupuis précise que la seule manière de s'assurer qu'il n'y a plus de mouvements de la dalle serait de faire de nouveaux tests. À la page 4 de son Expertise elle y mentionnait : *« Nous recommandons également de suivre l'évolution de ces fissures afin de confirmer nos hypothèses ».*

[210] Même s'il n'est pas mentionné qu'une évolution des fissures aurait un impact important, des fissures qui pourraient s'aggraver pourraient tout de même avoir un

effet non désirable à long terme, voir même avoir un impact potentiel sur la valeur de revente par exemple. Le Tribunal d'arbitrage demande qu'un monitoring adéquat d'une durée minimale de 6 mois soit effectué afin de déterminer l'état réel de la dalle de béton. Des actions supplémentaires pourraient s'avérer nécessaires suivant les résultats obtenus.

V. Impact potentiel de la pression hydraulique évoquée par le procureur de la Bénéficiaire

[211] En l'absence de quelque démonstration que ce soit, ou même de quelque preuve de quelque nature que ce soit, l'hypothèse énoncée par l'Expert de la *Bénéficiaire*, M. St-Pierre ne peut être retenu. Le Tribunal d'arbitrage ne tiendra pas compte de ces hypothèses dans sa sentence.

[212] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage reçoit la demande de la *Bénéficiaire* pour ce Point n° 06 désigné comme la DALLE DE BÉTON FISSURÉE et invalide du même coupe la *Décision* de l'inspecteur de GCR.

Décision du tribunal d'arbitrage en regard aux demandes de remboursements des frais d'expertises.

[213] Après consultation de l'ensemble de la documentation fournie par les parties, et après avoir entendu les témoignages tant des experts que des procureurs des parties, la seule expertise pertinente qui a été utile au Tribunal d'arbitrage dans l'élaboration des analyses de cet arbitrage, est celle de l'Expert St-Pierre. Même si une portion du document présenté relevait plus de l'hypothèse non avérée, plusieurs informations présentées par l'Expert St-Pierre ont été utiles au Tribunal d'arbitrage, notamment au niveau des caractéristiques physiques des fissures et des mesures qui ont notamment permis de classer le type de fissure comme étant une fissure de tassement et non une fissure de retrait. Le Tribunal d'arbitrage reçoit la demande de remboursement pour cette expertise. Cependant, comme aucune demande de remboursement actualisée n'a été reçue pour la présence à l'arbitrage pour M. St-Pierre, le Tribunal d'arbitrage ne peut alors se prononcer pour une telle demande.

[214] Concernant les autres demandes de remboursement d'expertises réclamées, elles sont toutes rejetées. Par exemple, l'expertise (le vidéo), de l'Expert Rose d'Injection SF n'a jamais été déposée. Ce témoin a également refusé de témoigner lors de l'arbitrage, ce dernier se disant en conflit d'intérêts. Concernant l'Expertise de MultiTest et son analyse référant à la potentielle présence de pyrite, comme l'expertise ne s'est pas réellement avérée utile dans la prise de décision du présent dossier d'arbitrage, sauf peut-être pour l'information à l'effet qu'il n'y avait pas de présence de pyrite, le Tribunal d'arbitrage ne croit pas à propos de rembourser ces frais non plus.

Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE

[215] Comme libellé dans l'Article n° 123 du Règlement qui traite de la répartition des frais d'arbitrage :

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

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

[216] On peut conclure, que dans le présent dossier, comme il y a eu gain de cause d'au moins l'un des Points par la *Bénéficiaire*, les frais d'arbitrage seront donc à la charge de l'*Administrateur*.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement explicite de la *Bénéficiaire* en référence au Point n° « X » : PLANCHERS DE BOIS FRANCS (AUSSI APPELÉ POINT N° 07).

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 2 – REFOULEMENT D'ÉGOUT DANS LE SOUS-SOL et maintient la Décision de l'*Administrateur*.

REJETTE la demande de remboursement au montant de \$ 804,21, le tout tel que réclamé par la *Bénéficiaire* pour des frais d'urgence qu'elle a déboursée, toujours en référence au Point n° 2 – REFOULEMENT D'ÉGOUT DANS LE SOUS-SOL et maintient la Décision de l'*Administrateur*.

REJETTE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 3 – CRÉPIS DE CIMENT [sic] et maintient la Décision de l'*Administrateur*

ACCUEILLE la demande de la *Bénéficiaire* pour le Point n° 6 – DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL FISSURÉE et invalide la Décision de l'*Administrateur*.

ORDONNE à l'*Entrepreneur* d'effectuer les correctifs aux fissures du plancher de béton selon une méthode qui résoudra la problématique selon les codes et normes en vigueur, notamment selon les recommandations proposées par les Experts entendus, travaux qui devront être débutés au plus tard dans les 45 jours suivant la date de la présente sentence arbitrale.

ORDONNE à l'*Entrepreneur* de mettre en place un système de monitoring de la dalle sur sol pendant une période minimale de six mois pour évaluer l'état réel de la dalle sur sol. Bien que le Tribunal d'arbitrage n'impose pas de suite à ce monitoring, l'*Entrepreneur* devra remettre copie à la Bénéficiaire des résultats obtenus dans des délais raisonnables suivant la fin dudit monitoring. Le début du monitoring devra être entrepris dans les 45 jours suivant la date de la présente sentence arbitrale.

ORDONNE à l'*Administrateur* de rembourser à la Bénéficiaire la totalité des frais d'expertises de la facture n° E01190311A de la firme Marc-André St-Pierre, Inspecteur et expert en bâtiment au montant de \$ 862.31 toutes taxes incluses.

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

EN FOI DE QUOI, j'ai signé 12 décembre 2020.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD