

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2013-16-007
GHQ : 916395522

ENTRE :

NICOLAS ROUSSEAU et NOÉMIE LEBLANC
(ci-après les «**Bénéficiaires**»)

ET :

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER TITAN INC.
(ci-après l'«**Entrepreneur**»)

ET :

LA GARANTIE QUALITÉ HABITRATION INC.
(ci-après l'«**Administrateur**»)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Karine Poulin

Pour l'entrepreneur :
Pour l'administrateur :
Pour les bénéficiaires :

M. Sylvain Tanguay
Me Jean-Raymond Paradis
Me David Bourgoïn

Date d'audience :
Date de la sentence :

25 août, 10 et 12 septembre 2014
10 mai 2015

SENTENCE ARBITRALE

I

LE RECOURS

[1] Madame Noémie Leblanc et Monsieur Nicolas Rousseau, les Bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après le «**Règlement**»), les décisions suivantes rendues les 17 mai 2013 et 30 avril 2014 par la Garantie Qualité Habitation inc., l'Administrateur :

Décision du 17 mai 2013**Point 5 Brique : couleur et texture**

Les Bénéficiaires nous mentionnent avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

-Et finalement, notre préoccupation majeure : la brique qui a complètement changé de couleur et de texture depuis le lavage, c'est-à-dire le lendemain de la signature de la maison (17 octobre). Nous voulons savoir ce qui se passe à ce sujet et nous voulons fixer la date pour que le tout soit réglé au 15 avril prochain. La raison est bien simple, nous devons faire le terrassement et mettre les gouttières.

• Commentaires des bénéficiaires au moment de l'inspection

Les bénéficiaires nous mentionnent que la texture et la couleur de la brique n'est pas comme sur l'échantillon choisi. Lorsque les briqueteurs ont nettoyé la brique, la finition poreuse serait partie changeant par le fait même la couleur de la brique.

• Commentaires de l'entrepreneur au moment de l'inspection

L'entrepreneur nous mentionne qu'il a communiqué à plusieurs reprises avec le fournisseur de brique «Hanson». Le fournisseur est venu constater sur place la brique. Par la suite Hanson a fait deux propositions (NOTE B ET C)

• Constatations du conciliateur

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- La pose de la brique a été faite selon les règles de l'art.
- Nous avons constaté une légère différence de texture et de couleur avec les coins de fenêtres qui n'ont pas été nettoyés.
- Texture poreuse sur la brique se détache facilement au touché.

- **Décision**

Considérant que nous ne sommes pas en présence d'une malfaçon.

Considérant que le point dénoncé est d'ordre esthétique.

Considérant que d'un point de vue normal, la mise en œuvre de la brique a été exécutée selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

Par conséquent, si le problème soulevé devait être reconnu par les tribunaux civils, le correctif requis serait à notre avis l'application de teinture (NOTE B) ou l'offre de la compagnie Hanson (NOTE C). Cependant **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

Décision du 30 avril 2014

Point 1 Parement de brique : protection contre la pluie

Point 2 Parement de brique : chantpleures

Point 4 Parement de brique : couleur et texture (En référence au point 5 du rapport de conciliation émis le 17 mai 2013 par Patrick Simard)

(...)

Considérant que ce point a déjà fait l'objet d'une demande d'arbitrage depuis la confection du rapport de conciliation préparé par le conciliateur Patrick Simard le 17 mai 2013;

Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation** n'a pas à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat.

Point 5 Parement de maçonnerie : alignement vertical

Les bénéficiaires nous mentionnent avoir dénoncé (Voir Note A) la situation suivante :

-Troisièmement il y a une perte de verticalité prononcée à trois endroits : autour de la porte de garage, mur de gauche entre les 2 fenêtres et dans le coin intérieur du mur arrière. Évidemment nous pouvons considérer ces observations comme de la malfaçon de la part du maçon.

Et pour laquelle situation, le rapport (Voir Note B) révèle les observations et propositions suivantes :

4. Plénitude des parements

Il y a une perte de verticalité au niveau de la porte de garage (photo 25). À l'aide d'un niveau de 4 pieds à partir de la tête de porte disposé vers le bas à l'extrémité du niveau nous avons atteint déjà une perte de verticalité de

20 mm. Si on observe bien la photo plus on descend plus la situation accroit. J'ai observé la même situation dans le coin intérieur du mur arrière.

Sur le mur latéral gauche entre les deux fenêtres il y a une dépréciation du mur très prononcé. (Photos 26 à 28)

À titre informatif un parement de maçonnerie sur une hauteur de 3 mètres exerce une pression sur sa base de ± 250 lbs au pied linéaire et cela s'additionne d'un étage à l'autre.

Conclusion

Chaque point soulevé représente un problème en soi et viendra avec le temps influencer la résistance de l'enveloppe de maçonnerie. Combiné l'ensemble des points nous retrouvons devant une accélération du vieillissement de l'enveloppe.

Pour toutes ces raisons, je n'ai d'autre choix que vous recommander la réfection complète de l'enveloppe de maçonnerie.

- **Constatation du conciliateur**

Lors de nos deux visites, nous avons fait les observations suivantes :

(...)

Ces observations d'écarts de verticalité ne sont toutefois pas visibles d'un point de vue normal à une distance de 6,0 m, laquelle distance est reconnue dans l'industrie.

En conclusion, la mise en œuvre du parement de brique respecte les exigences de l'article 6.2.2.2.1 de la norme CSA-S304-1 et dont voici l'extrait

(...)

- **Décision**

Considérant nos observations;

Considérant les observations du rapport de l'expert (Voir Note B);

Considérant qu'aucun correctif n'est requis;

Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[2] Lors de l'audience, les parties ont réglé entre elles les contestations relatives aux points 1 et 2 de la décision du 30 avril 2014 (non reproduit au long) de même que les questions touchant les méthodes correctives relativement à ces deux points. Le Tribunal donne acte des engagements souscrits.

[3] Ainsi, il ne reste au Tribunal qu'à statuer sur le point 5 de la décision du 17 mai 2013 (point 4 de la décision du 30 avril 2014) relativement à la couleur et la texture de

la brique de même que sur le point 5 de la décision du 30 avril 2014 relativement à l'alignement vertical. Par ailleurs, les parties et leurs procureurs respectifs ont convenu que le Tribunal tranche d'abord la question de la couleur et de la texture de la brique pour ensuite, dans un deuxième temps, traiter de la question de l'alignement vertical, étant compris que si les Bénéficiaires ont gain de cause sur le premier point qu'il ne sera pas nécessaire pour le Tribunal de décider du second point, celui-ci devenant alors académique. Les parties ont donc renoncé à obtenir jugement sur ce 2^e point advenant une décision en faveur des Bénéficiaires sur le premier point et le Tribunal prend acte de leur renonciation à cet effet.

II

LES FAITS

[4] Monsieur Rousseau et Madame Leblanc ont signé le 3 juillet 2012 un contrat préliminaire pour la construction de leur propriété située à St-Hubert dont ils sont devenus propriétaires le 17 octobre 2012.

[5] Pour les Bénéficiaires, il s'agit de leur première maison. Ils ont pris plus ou moins une année et demie pour la choisir. La possibilité de choisir les matériaux en cours de route leur plaisait. Ils en ont profité pour faire le tour du quartier et même, pour aller voir des constructions de l'Entrepreneur dans différents secteurs afin d'identifier les matériaux qu'ils aimaient, et particulièrement en ce qui concerne la brique. Cet élément est d'une importance majeure à leurs yeux puisque le revêtement extérieur n'est pas un élément que l'on change facilement. Ils ont finalement choisi une brique couleur framboise, sur fond orangé. Ils ont ajouté à cela quelques briques de couleur noire et d'autres de couleur gris foncé (charcoal).

[6] Pendant la construction, les Bénéficiaires se sont présentés sur le chantier environ à tous les trois jours afin de constater l'évolution de la mise en œuvre.

[7] Lors de la visite pré-réception, les Bénéficiaires indiquent à l'Entrepreneur un certain nombre d'éléments à corriger. Ils remarquent également la présence du laveur de briques à l'extérieur de la propriété.

[8] Quelques jours après être déménagés, les Bénéficiaires, qui sont policiers et qui travaillaient de nuit dans les jours précédents, font le tour de la maison. Il s'agit de leur premier jour de congé depuis le déménagement. Ils remarquent alors que la brique de la maison n'est plus de couleur framboise sur fond orangé mais plutôt orangé avec un peu de framboise sur les extrémités des briques de coin et les extrémités de celles au pourtour des portes et des fenêtres. Ils remarquent aussi que les briques grises ne sont plus aussi grises. Seules les noires semblent moins affectées. Enfin, ils remarquent des lignes verticales sur les briques. C'est alors qu'ils prennent contact avec l'Entrepreneur afin que la situation soit corrigée. Devant l'impasse, ils dénoncent la situation par écrit à l'Administrateur.

III

PREUVE, PLAIDOIRIES, ANALYSE ET DÉCISION (couleur et texture de la brique)

[9] Lors de l'audience, les parties ont demandé au Tribunal de trancher d'abord la question de la couleur et de la texture de la brique. Par la suite, ce n'est que si les Bénéficiaires n'ont pas gain de cause sur ce premier élément que le Tribunal devra trancher et analyser la question de la verticalité de la maçonnerie. En conséquence, le Tribunal résumera la preuve reçue uniquement sur la question de la couleur et de la texture de la brique, de même que les plaidoiries à cet égard. Par la suite, le Tribunal analysera cette preuve et rendra sa décision sur cet élément. Ce n'est qu'en cas de rejet de la demande des Bénéficiaires que le Tribunal résumera la preuve et les plaidoiries sur la verticalité de la maçonnerie et procédera à l'analyse requise en vue de rendre sa décision.

Preuve des Bénéficiaires

[10] Le 25 août 2014 les parties et le Tribunal ont procédé à la visite de la propriété des Bénéficiaires. Il s'agit d'une maison unifamiliale dont la façade est entièrement recouverte de briques et les côtés de même que l'arrière sont couverts de briques à la partie inférieure et de déclin de vinyle gris foncé à la partie supérieure. Sur les lieux, les Bénéficiaires attirent notre attention sur la décoloration de la brique de même que sur la perte de texture par rapport à la brique d'origine. De plus, ils pointent des lignes horizontales à plusieurs endroits sur la brique. Enfin, les Bénéficiaires montrent au Tribunal la différence de coloration entre les briques grises d'origine et celles qui sont présentes au moment de l'audience.

[11] Lors de son témoignage, M. Rousseau explique avoir signé, avec sa conjointe, un contrat avec l'Entrepreneur pour la construction de leur propriété le 3 juillet 2012. Il indique que sa conjointe et lui-même ont pris une année et demie à choisir le modèle de maison, hésitant par moment entre une maison déjà construite et l'achat d'une maison neuve dont ils pourraient choisir les matériaux.

[12] Le 3 juillet 2012, ils ont opté pour la construction d'une maison neuve selon le modèle proposé par l'Entrepreneur. Ils ont apprécié pouvoir choisir les matériaux et ils y ont consacré plusieurs heures. Notamment, ils se sont promenés dans leur quartier ainsi que dans d'autres quartiers où se trouvaient des constructions faites par l'Entrepreneur afin de choisir la brique. Ils étaient également soucieux de choisir une brique qui entrerait dans le budget alloué pour le revêtement extérieur. Comme il s'agissait d'un élément très important pour eux, ils se sont déplacés chez Montréal Briques et Pierres, fournisseur de l'Entrepreneur, afin de voir des échantillons de brique. Leur choix s'est arrêté sur une brique texturée à 2 couleurs, soit une brique framboise sur fond orangé, c'est-à-dire que la brique de base est orangée et recouverte d'un engobe composé de sable pigmenté de couleur framboise, d'où la texture de la brique. Par ailleurs, la couleur framboise est très nettement prédominante. À cette

brique framboisée ils ont ajouté quelques briques de couleur noire et d'autres de couleur grise foncée (charcoal). Ils ont obtenu du fournisseur des échantillons de ces 3 briques qu'ils ont pu apporter avec eux pour montrer à leurs parents et amis avant d'arrêter leur choix définitif.

[13] Une fois leur choix arrêté, les Bénéficiaires sont retournés chez le fournisseur Montréal Briques et Pierres et se sont assurés qu'il s'agissait d'une brique durable et de bonne qualité. M. Rousseau témoigne que le représentant du fournisseur, un dénommé Mario, a affirmé qu'ils n'avaient jamais eu de problèmes avec ce modèle de brique.

[14] Par ailleurs, comme aucun déclin de vinyle noir n'était disponible pour couvrir la partie supérieure des murs latéraux et du mur arrière, ils ont choisi un déclin de vinyle gris foncé qui s'agençait parfaitement au gris des briques choisies.

[15] Par la suite, M. Rousseau indique s'être présenté sur le chantier régulièrement au cours de la construction, soit environ à tous les 3 jours. Il explique y être allé le jour où la brique a été livrée. Il confirme qu'il s'agissait bel et bien de la brique choisie et que celle-ci était en parfait état. Il témoigne également à l'effet qu'il a même vérifié, par la suite, que la pose avait été faite correctement. À quelques occasions, il a noté des erreurs qu'il s'est empressé de mentionner à l'Entrepreneur afin que celui-ci les corrige, notamment une erreur dans la commande des allèges et la pose inversée de la clé de voûte.

[16] Par la suite, le 17 octobre 2012, les parties ont signé l'acte de vente chez le notaire et, le 18 octobre 2012, les Bénéficiaires ont procédé, conjointement avec l'Entrepreneur, à l'inspection pré-réception. M. Rousseau témoigne avoir fait le tour de la propriété avec l'Entrepreneur. Ils ont noté la présence de deux laveurs de briques. Il s'est dit surpris de ce fait, ne sachant pas qu'il fallait laver la brique. De plus, il témoigne se souvenir que les laveurs arrosaient la maison à l'horizontal, d'où la présence de lignes horizontales observées sur la maçonnerie. Il ajoute aussi avoir noté que de l'eau s'infiltrait par les fenêtres mais que M. Tanguay les a rassurés, expliquant que c'était

simplement la pression du jet d'eau qui en était la cause. Il ne se souvient pas avoir vu de la poussière «voler» des briques au moment du lavage. Il témoigne avoir appris par la suite que ses voisins ont eu de la poussière rose sur leur terrain dans les jours qui ont suivi.

[17] Interrogé sur le moment de la découverte de la problématique, M. Rousseau indique ne pas avoir constaté le changement de couleur ni la perte de texture le 21 octobre, jour du déménagement, puisqu'il faisait soleil et qu'il était sous l'impression que même si la brique semblait orangée, c'était sûrement en raison du fort degré d'ensoleillement ce jour-là. Ce n'est que quelques jours plus tard, soit le 25 octobre 2012, lors de leur premier jour de congé après plusieurs nuits de travail que sa conjointe et lui ont fait le tour de la maison et ont constaté le changement de couleur des briques et la perte de texture. Ainsi, la brique framboisée sur fond orangé est maintenant une brique orangée, et les briques grises ont perdu leur gris et sont maintenant orangées avec quelques traces de gris. En somme, les briques ont perdu la quasi-totalité du sable pigmenté.

[18] Enfin, M. Rousseau témoigne avoir informé l'Entrepreneur de ce fait immédiatement, soit le 25 octobre 2012. Par la suite, une série d'échanges s'ensuit avec l'Entrepreneur. Selon les informations qu'on lui fournit, il semblerait qu'une série de tests et essais devaient être faits. Si au départ le fabricant niait toute responsabilité et que tout un chacun se lançait la balle, à sa connaissance, personne n'a nié la perte de couleur et de texture.

[19] Il explique que par la suite, Madame Tremblay, représentante du fabricant, s'est déplacée à sa résidence. Selon M. Rousseau, elle aurait affirmé n'avoir jamais vu une maison en aussi mauvais état après seulement une année.

[20] Par la suite, des échantillons de briques teintées sont préparés par le fabricant et soumis aux Bénéficiaires à titre de solution de rechange. Les échantillons concernent la couleur framboise uniquement. Il n'y a aucun échantillon pour le gris. M. Rousseau

rapporte que les résultats n'étaient pas concluants pour eux puisque la couleur framboise était uniforme, sans texture et sans pigmentation orangée en arrière-plan, comme la brique choisie. De plus, la garantie offerte comporte plusieurs limitations de sorte qu'il considère qu'il n'y a pas de réelle garantie.

[21] Il ajoute que le fabricant devait fournir plusieurs adresses auxquelles il a, par le passé, appliqué une teinture sur la brique et ce, dans le but de leur démontrer le résultat final d'une maison dont la brique a été teinte. Or, le fabricant n'a fourni qu'une seule adresse. M. Rousseau affirme que sa conjointe et lui sont allés voir la maison en question mais qu'ils n'ont pu véritablement apprécier le résultat final en raison de la présence d'une végétation excessive. Par ailleurs, il souligne que selon les informations obtenues, la teinture sur la maison en question a été appliquée sur une brique usée de 20 ans et non sur une brique neuve et qu'il ne s'agit pas du même type de brique.

[22] Ainsi, M. Rousseau confirme avoir refusé l'offre du fabricant de teindre la brique. Il indique qu'ils ont appris par la suite qu'une offre de compensation financière au montant de 4 000 \$ avait été proposée mais qu'ils n'en ont pas été informés au moment où l'offre a été formulée. À tout événement, une compensation monétaire n'est pas acceptable pour eux. Le Bénéficiaire demande de recevoir le produit acheté et, en conséquence, il demande la réfection complète des murs de maçonnerie.

[23] Finalement, il témoigne avoir reçu beaucoup de compliments sur le choix de la brique avant le lavage de celle-ci alors qu'il n'en a reçu aucun après le 18 octobre 2012.

[24] Pour sa part, l'Entrepreneur, représenté par M. Sylvain Tanguay, témoigne à l'effet qu'il n'a nullement été impliqué dans le choix de la maçonnerie. Il confirme les dires de M. Rousseau à l'effet que ceux-ci ont été choisir leur brique chez son fournisseur, Montréal Briques et Pierres. Il indique faire affaires avec le même maçon depuis longtemps. Le lavage de la brique est inclus dans le prix de vente mais le maçon donne le lavage en sous-traitance à son frère, Alain Roux. À sa connaissance, il n'y a rien de spécial concernant le type de lavage. Il s'agit d'un lavage à jet d'eau à pression.

Il ignore les distances prescrites pour le lavage mais estime que le lavage se fait probablement à une distance de 1-2 pieds du parement de maçonnerie. Il confirme que le maçon n'était pas présent lors du lavage de la brique le jour de l'inspection pré-réception. Il indique n'avoir rien observé de spécial lors du lavage le 18 octobre. Enfin, à sa connaissance, il n'y a pas de délai fixe pour le lavage de la brique. En général, le maçon envoie le laveur de briques lorsqu'il y a 2-3 maisons qui sont prêtes à être lavées.

[25] Il admet que le sable est «tombé» et que la couleur n'est plus la même et c'est la raison de ses démarches immédiates auprès de son fournisseur et du fabricant. Il indique qu'il y a eu plusieurs visites chez les Bénéficiaires et notamment par le fabricant. Le fabricant l'a informé qu'il avait pris les briques excédentaires restées chez les Bénéficiaires pour faire des tests. Il indique avoir reçu une offre monétaire du fabricant. Il ajoute que l'offre était d'un ridicule tel qu'il n'en a même pas parlé aux Bénéficiaires. Il comprend que ce que les Bénéficiaires veulent, c'est un résultat, soit la brique qu'ils ont choisie.

[26] Il estime que les résultats obtenus suite aux tests de teinture faits par le fabricant sont satisfaisants. Il considère que la couleur obtenue est très semblable à la couleur framboise d'origine mais il convient que rien ne peut être fait pour la texture. Pour lui, seules deux solutions sont possibles : soit les briques sont teintées, soit la maçonnerie doit être refaite en entier avec de nouvelles briques. Il ne voit aucune autre solution possible.

[27] Il admet avoir été informé que le déclin de vinyle a été choisi en fonction de la couleur grise des briques et qu'il s'agissait d'un élément important pour les Bénéficiaires. Il soutient toutefois que selon lui, la couleur du déclin de vinyle et celle des briques actuelles ne «jure» pas.

[28] Les Bénéficiaires font ensuite entendre Gaétan Roux, maçon. Il témoigne avoir effectué les travaux de maçonnerie chez les Bénéficiaires. Il affirme connaître le type de

brique posé chez les Bénéficiaires et il indique qu'il n'y a aucune particularité en regard de ce matériau. Il indique qu'il fait généralement le lavage de la brique lui-même mais que cette fois-ci, il a donné le contrat de lavage à son frère. Il n'était pas présent lors du lavage et par conséquent, il ne peut témoigner sur la méthode de lavage utilisée, ajoutant toutefois que c'est un simple lavage à l'eau qui se fait en une seule journée. Selon lui, il n'existe aucun délai prescrit pour procéder au lavage de la brique. Il affirme n'avoir rien dit à son frère au sujet du litige entourant la perte de couleur et de texture de la brique. C'est la première fois en 20 ans qu'il voit ça. Il affirme avoir parlé avec le représentant de Montréal Briques et Pierres et que cela semble être un problème de brique et non de lavage.

[29] Le laveur de briques, Alain Roux, est ensuite entendu. Il témoigne qu'en général, le lavage se fait le lendemain ou le surlendemain de la pose de la brique parce que la brique est ainsi plus facile à nettoyer. Il précise que le mortier est complètement sec après 30 jours. Dans le cas en l'espèce, il ignore le délai écoulé entre la pose de la brique et le lavage mais il confirme que le lavage n'a pas eu lieu le lendemain. Il indique utiliser une machine de lavage à pression de 1200 livres. Par ailleurs, il affirme avoir utilisé une buse de 800 livres chez les Bénéficiaires. Il explique s'être placé à 2-3 pieds du parement de brique lors du lavage à pression et confirme n'avoir utilisé que de l'eau et aucun agent nettoyant. Il admet avoir également utilisé une petite brosse à certains endroits pour enlever le mortier excédentaire qui ne partait pas facilement avec le lavage à pression. Il témoigne n'avoir rien remarqué de spécial. Il n'a rien noté au niveau de l'engobe, ni quelque poussière que ce soit. Il ajoute également qu'il n'y a jamais d'eau qui entre par les fenêtres lors du lavage à pression.

[30] En contre-interrogatoire, il admettra n'avoir jamais consulté les guides techniques des fabricants concernant le lavage de la brique, que ce soit celui de Hanson ou d'un autre fabricant. Il affirme qu'il n'y a aucune différence au niveau des tolérances au lavage selon les fabricants. Il ignore que Hanson suggère un lavage à

une puissance maximale de 700 livres. Il dit laver la brique de façon uniforme et que ni les coins, ni les pourtours des portes et fenêtres ne sont lavés différemment. Il n'a rien remarqué au niveau de la couleur, ni au niveau de la texture de la brique suivant son lavage.

[31] Il dit avoir été informé par son frère du litige entourant la brique de même que par M. Tanguay, représentant de l'Entrepreneur. Il est informé que le lavage est soulevé comme cause probable mais ajoute ne se sentir nullement responsable.

[32] Enfin, il affirme n'être jamais retourné sur place après le lavage et que personne ne lui a demandé d'aller voir si le lavage pouvait être en cause.

[33] Les Bénéficiaires font ensuite entendre M. Denis Brisebois à titre de témoin expert. M. Brisebois est briqueteur et maçon depuis 1985. Il a ensuite été entrepreneur pendant 6 ans. Il se spécialise en enveloppe du bâtiment et en restauration. Bien qu'il ne soit membre d'aucun ordre professionnel, M. Brisebois est formateur et notamment, il forme les professionnels relativement aux normes en maçonnerie. Il ajoute que la norme A-371 est la principale norme énonçant des standards de maçonnerie et que les autres codes sont des guides plutôt que des normes. Il affirme avoir travaillé sur la norme A-371 pendant environ 3 ans. Il affirme appliquer la norme A-371 régulièrement.

[34] Le statut d'expert n'est pas contesté par les parties et le Tribunal reconnaît et autorise M. Brisebois à témoigner à titre d'expert en enveloppe et maçonnerie.

[35] M. Brisebois témoigne que son mandat initial consistait à émettre son opinion relativement au respect des règles de mise en œuvre et des règles de l'art de même que quant aux dommages allégués à la brique suite au lavage.

[36] Il indique avoir obtenu des Bénéficiaires un panneau de maçonnerie composé des briques choisies aux fins de comparaison avec les briques présentes sur la propriété des Bénéficiaires. Il explique que la norme applicable en l'espèce est la norme A-82-06 et non la norme A-371. Selon la norme A-82-06, le parement de brique installé

doit être sensiblement semblable à l'échantillon lorsqu'observé à une distance de 6 mètres, sous un éclairage normal, par une personne ayant une vision normale ou corrigée (art. 7.3). De plus, l'article 7.4 prévoit que la couleur et la texture de la brique, après la mise en œuvre, doit être la même qu'un échantillon constitué d'au moins 4 briques. Bien que l'article 7.4 ne prévoise aucune distance, il indique qu'il est d'usage, dans l'industrie, d'observer le parement de brique à une distance de 6 mètres même lorsqu'on applique l'article 7.4, bien qu'aucune distance ne soit prescrite pour l'application de cette disposition.

[37] Ainsi, il témoigne avoir observé le parement de briques des Bénéficiaires à une distance de 6 mètres, de même que le panneau de maçonnerie fourni par les Bénéficiaires à une distance de 6 mètres. Il indique avoir procédé auxdites vérifications en plein soleil, donc sous un éclairage de plus de 540 lx et il confirme avoir une vision 20/20. Il qualifie de «très grande différence» la différence existant entre la couleur et la texture des briques servant d'échantillon et celles posées sur la propriété des Bénéficiaires lorsqu'observé à une distance de 6 mètres. Conséquemment, il juge celles-ci non conformes aux normes et aux règles de l'art.

[38] Appelé à préciser ce qu'il entend par «une très grande différence» par le procureur de l'Administrateur, M. Brisebois explique qu'il observe un relief différent entre les briques de l'échantillon et celles sur la propriété des Bénéficiaires. Il admet qu'il est plus difficile d'observer la texture à une distance de 6 mètres. Il admet aussi qu'il est normal d'observer une légère différence de couleur entre les briques composant l'échantillon et les briques après leur mise en œuvre. Cependant, la différence en l'espèce est trop grande pour être normale.

[39] Par la suite, Madame Tremblay, représentante aux ventes chez le fabricant, est entendue. Elle témoigne s'être déplacée chez les Bénéficiaires après avoir reçu la plainte. Elle indique avoir rapporté 3 briques avec elle pour faire des tests et en avoir informé l'Entrepreneur. Elle note une légère variation de couleur entre les briques

installées chez les Bénéficiaires et celles de l'échantillon. Elle n'a rien remarqué de spécial quant à la texture.

[40] Elle explique que lors de la fabrication, ils ajoutent du sable entre les briques pour éviter qu'elles ne collent ensemble. Il est donc normal, selon elle, que le sable tombe par la suite. Elle ajoute que l'engobe est tombé partout, mais de façon uniforme. Elle admet que l'engobe est tombé sur la plus grande partie des briques alors qu'il n'aurait pas dû tomber. Elle ajoute que d'ordinaire, les briques qui sortent de la fabrication sont plus foncées que l'échantillon et qu'elles pâlisent un peu avec le temps et un brossage léger. Elle confirme ce fait d'ailleurs en indiquant que les briques livrées et trouvées sous la galerie des Bénéficiaires étaient effectivement plus foncées que celles composant l'échantillon. Elle confirme avoir offert de teindre les briques. Elle confirme la perte de couleur dénoncée par les Bénéficiaires mais précise que cela n'affecte en rien la qualité du produit.

[41] Voilà qui complète la preuve des Bénéficiaires.

Preuve de l'Entrepreneur

[42] L'Entrepreneur fait entendre M. Patrick Kelly, ingénieur et représentant du fabricant Hanson depuis 17 ans. Il connaît bien la maçonnerie et siège sur plusieurs comités en la matière. Son témoignage est à l'effet que l'engobe appliqué sur les briques n'a que pour seul objectif de procurer une couleur à la brique et n'a aucun effet sur la protection du matériau de maçonnerie. Il précise que l'engobe n'influence en rien la qualité, la durabilité ni le degré d'absorption de l'eau par la brique. De fait, il ajoute que seules les briques utilisées dans le secteur résidentiel ont de l'engobe. Les briques architecturales n'ont aucun engobe.

[43] Il indique que les briques livrées chez les Bénéficiaires contenaient probablement beaucoup de sable car l'engobe, selon son témoignage, ne peut être enlevé. Selon lui, le sable n'est pas l'engobe. L'engobe serait une couche collante et colorée appliquée sur la brique et à laquelle le sable pigmenté adhère de façon

permanente. Il suggère que le mortier a pu affecter l'engobe, précisant que le mortier peut avoir un impact sur la performance de la brique mais non sur l'engobe.

[44] En contre-interrogatoire, il affirme ne pas s'être déplacé chez les Bénéficiaires pour constater la situation lui-même. Il affirme avoir vu des photos et avoir constaté que le sable n'y est plus. Il explique que l'engobe appliqué sur la brique lui donne sa couleur pâle et que le sable procure la couleur foncée. L'engobe permet au sable d'adhérer à la brique. Il admet que la couleur de la brique est une combinaison de l'engobe et du sable. Il indique que le sable a pu tomber, mais pas l'engobe. Il admet n'avoir fait aucun test, ni aucun test de lavage sur les briques prises chez les Bénéficiaires, ni sur des briques de ce type encore produite par le fabricant afin de reproduire les événements survenus chez les Bénéficiaires. Il ignore donc la raison précise de la perte du sable pigmenté. Il indique qu'un lavage à une puissance supérieure à 700 livres peut provoquer la perte du sable. Il admet avoir simplement demandé à une firme externe de produire des échantillons de teinture pour tenter de satisfaire les Bénéficiaires. Il se dit prêt à produire quelques nuances de la couleur choisie pour teindre les briques de différentes couleurs afin d'éviter une couleur uniforme et ainsi donner une variation de couleur sur le parement de maçonnerie mais il ne peut et ne veut s'engager à appliquer plusieurs couleurs sur la même brique pour reproduire l'effet bicolore de la brique choisie.

[45] En ce qui concerne les briques grises, il n'y a même pas songé, ne croyant pas que la couleur de celles-ci était problématique pour les Bénéficiaires. Contre-interrogé sur la couleur sous-jacente au sable gris, M. Kelly consulte son reçu et affirme que les briques grises sont recouvertes d'un engobe et de 2 couleurs de sable. Il conclut donc que la couleur naturelle des briques grises est rouge. Toutefois, lorsque confronté au fait que la couleur qui ressort des briques grises lavées et pâlies est rouge, il indique que certaines briques sont en partie rouge et en partie grises. Ici, comme l'engobe ne peut tomber mais seulement le sable, il indique que l'engobe des briques grises est

rouge! Il admet que les briques peuvent initialement perdre un peu de sable de couleur mais que par la suite, elles ne sont plus supposées perdre de sable. Il admet également que les briques n'auraient pas dû perdre autant de sable et que la situation observée n'est pas normale. Il y voit 2 causes : soit les briques sont défectueuses, soit le lavage est en cause. Il ne voit aucune autre cause probable.

[46] M. Kelly connaît la norme A-82-06 et confirme avoir collaboré à l'élaboration de ladite norme. Il admet que celle-ci s'applique à la couleur et à la texture de la brique mais ajoute qu'une variation de couleur est permise. De plus, l'échantillon fourni aux Bénéficiaires indiquait clairement que la couleur pouvait varier de celle de l'échantillon. Il conclut que les Bénéficiaires sont simplement plus exigeants que les milliers d'autres propriétaires. Il constate qu'il y a bien une différence de couleur entre la brique posée sur la propriété des Bénéficiaires et l'échantillon mais ajoute que l'acceptabilité ou non de cette différence dépend de chaque personne.

[47] André Gagné, directeur du service d'expertise technique de l'APCHQ témoigne pour l'Entrepreneur. Ce dernier demande à ce qu'il soit reconnu témoin expert, lequel statut n'est pas contesté. M. Gagné est au service de l'APCHQ depuis près de 20 ans. Il a témoigné à la Cour à plusieurs reprises. Il a participé à l'élaboration du Guide de performance de l'APCHQ. Il n'est membre d'aucun ordre professionnel puisque non requis par son employeur. Il témoigne plus souvent en faveur des entrepreneurs qu'en faveur des bénéficiaires mais ajoute qu'il intervient rarement dans des dossiers impliquant les plans de garantie.

[48] Après avoir entendu le témoignage sur son expérience et en l'absence de contestation quant au statu d'expert, le Tribunal reconnaît le statut d'expert à M. Gagné.

[49] M. Gagné a inspecté la propriété en litige le 20 août 2014 et rendu son rapport le 25 août suivant. Il reproche au rapport de M. Brisebois d'avancer des choses quant à la durabilité et la performance de la brique en raison de la perte de l'engobe alors qu'il n'a effectué aucun test. Il précise que l'engobe permet seulement au sable d'adhérer à la

brique et n'offre aucune protection à la celle-ci. Selon lui, la couleur varie selon la section du mur. Il dira plus tard que la variation de couleur est uniforme et n'affecte pas seulement une section de la propriété. Il ajoute que pour lui la variation est acceptable alors que manifestement, elle ne l'est pas pour les Bénéficiaires.

Preuve de l'Administrateur

[50] Michel Labelle, inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur est entendu. Il témoigne avoir remplacé M. Simard dans le présent dossier. Il ajoute qu'il s'agit d'un dossier délicat qui commence mal avec des accusations de vol de briques de la part des Bénéficiaires. Il estime que son rôle est d'écouter les doléances des gens et ensuite de rendre une décision.

[51] Lors de sa visite, il explique avoir demandé aux Bénéficiaires si M. Simard avait statué sur la couleur de la brique. La réponse reçue étant négative, il prend tout de même des photos et pose quelques questions. Par la suite, il constate que son collègue Simard a déjà rendu une décision concernant la couleur de la brique, d'où sa décision de ne pas statuer de nouveau sur ce point, celui-ci étant à tout événement déjà porté en arbitrage.

[52] Patrick Simard, inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur, est également entendu. Son rôle au sein de l'Administrateur est d'appliquer le *Règlement*. Il confirme avoir constaté la perte de sable mais indique qu'à une distance de 6 mètres, cette différence n'est pas notable, d'où sa décision. Il admet que le lavage de la brique fait partie du travail de maçonnerie. Il convient que le lavage semble avoir provoqué la perte du sable. Selon lui, soit le lavage a été fait à une puissance trop élevée, soit le sable a mal adhéré à la brique. Quoi qu'il en soit, ses vérifications se sont limitées à savoir si la perte de sable était dommageable pour la brique.

[53] Il confirme ne pas avoir appliqué la norme A-82-06 et s'être limité à consulter le site du fabricant et quelques autres normes édictées par l'Institut de la maçonnerie du Québec (IMQ). Il explique que l'IMQ est un regroupement de fabricants. Il a donc consulté le site du fabricant et celui de l'IMQ mais il n'a pas appliqué les normes en vigueur.

[54] Quant à son inspection à proprement parler, il admet que la norme A-82-06 traite de couleur et de texture mais comme la texture ne peut être observée à 6 mètres, il n'en tient pas compte, bien qu'il admette qu'au toucher, le sable est absent. Il se contente donc d'une inspection visuelle à 6 mètres. Il précise toutefois que si la présence ou l'absence de sable avait manifestement altéré la couleur, qu'il aurait reconnu ce point.

[55] Confronté au témoignage divergent de M. Kelly qui affirme que le sable est l'élément qui donne la couleur à la brique, il s'abstient de tout commentaire. Il témoigne ne pas avoir été en contact avec Hanson, bien qu'il soit informé qu'Hanson a fait une offre monétaire. Il dit ne pas avoir discuté avec Hanson de la possibilité de teindre les briques. Il soutient plutôt avoir consulté des sites de spécialistes en la matière pour savoir que la teinture est une solution, d'où son commentaire dans sa décision. De plus, il explique ne pas avoir discuté de la possibilité de teindre les briques avec les Bénéficiaires parce que ceux-ci demandent le remplacement des briques et non la correction.

[56] Par ailleurs, il explique son commentaire sur la méthode corrective malgré son refus de la réclamation des Bénéficiaires à cet égard par le fait qu'il sait comment les tribunaux civils traitent ce type de question. Il admet qu'en principe, la méthode corrective doit rencontrer la norme A-82-06. Il constate à l'audience que l'échantillon de brique teinte et la brique d'origine choisie par les Bénéficiaires ont une différence de couleur marquée.

[57] Interroger sur ce qu'il adviendrait dans l'éventualité où il devenait nécessaire de remplacer quelques briques par des briques neuves dans le futur, il indique que tout dépendra de la tolérance des Bénéficiaires. Peut-être sera-t-il nécessaire de laver la brique jusqu'à ce que le sable tombe?

[58] Sur la question de la malfaçon, M. Simard confirme que le lavage pourrait, en soi, constituer une malfaçon mais il affirme n'avoir jamais vu cela dans sa carrière.

[59] Lorsque confronté aux photos prises et déposée sous la cote E-1 à la page 42, il indique que les photos semblent prises à moins de 6 mètres. Lorsqu'on lui confirme que les photos ont bien été prises à la distance prescrite de 6 mètres et qu'il lui est demandé s'il maintient sa décision, il répond que la différence semble plus marquée que ce qu'il se rappelle avoir constaté sur les lieux lors de sa visite.

Plaidoiries

[60] Le procureur des Bénéficiaires plaide que la véritable problématique réside dans les coûts impliqués pour la réfection complète de la maçonnerie. En réalité, tous admettent la décoloration et la perte du sable coloré. Tous conviennent que le sable procure la couleur framboise à la brique. Le représentant du fabricant lui-même admet qu'il n'est pas normal qu'autant de sable soit tombé. Quant à M. Simard, inspecteur-conciliateur chez l'Administrateur, après consultation des diverses photos prises à une distance de 6 mètres il indique que la différence ne lui était pas apparue si grande lors de sa visite.

[61] Toutefois, on essaie d'imposer aux Bénéficiaires une solution alternative qu'est la teinture. Par ailleurs, rien n'est proposé pour la brique grise. Rien n'est venu établir la conformité de la solution proposée aux normes. On ose au demeurant prétendre qu'il s'agit d'un simple préjudice esthétique alors qu'en réalité, les Bénéficiaires ont reçu un produit différent de celui qu'ils ont choisi. Soulignant le libre choix des moyens d'exécution de l'Entrepreneur, il pointe l'obligation de résultat qui lui incombe, tant eu égard au respect des règles de l'art que de ses obligations contractuelles, résultat

duquel il ne peut se libérer, sauf preuve de force majeure. Aucune preuve de cette nature n'a été faite en l'espèce.

[62] Il invite le Tribunal à ordonner la réfection complète des murs de maçonnerie, soulignant l'impossibilité de rendre aux Bénéficiaires le produit conforme à celui qu'ils ont acheté. De plus, il souligne que la solution de teindre les briques n'est pas appropriée quand il s'agit de l'appliquer sur la totalité de l'immeuble. Qu'arrivera-t-il dans l'éventualité d'un remplacement d'un certain nombre de briques par de nouvelles briques? Il invoque pour exemple la possibilité que le Tribunal ordonne la réfection partielle du parement de maçonnerie si les Bénéficiaires devaient perdre sur la question de la couleur et texture mais avoir gain de cause sur la question de la verticalité. Que fera-t-on avec les nouvelles briques qui seront posées lors de la correction de la verticalité? Une telle éventualité exigerait que celles-ci soient dépouillées de tout leur sable couleur framboise pour être ensuite teintées, dans l'espoir que telle teinture sera identique à celle appliquée précédemment. Choisir la solution proposée par l'Entrepreneur et le fabricant aurait pour effet de faire supporter aux Bénéficiaires les conséquences soit d'une brique défailante, soit d'un lavage inadéquat, mais en somme, des causes qui ne leur appartiennent pas.

[63] Répondant au reproche fait à M. Brisebois de ne pas avoir fait de test de performance, il indique qu'ici, la performance de la brique n'est pas en cause et qu'aucune preuve ne devait être faite à cet égard.

[64] Il rappelle aussi que dans sa décision, M. Simard n'a aucunement appliqué le *Règlement* mais s'en est plutôt remis aux informations publiées sur le site du fabricant et celles publiées sur le site de l'IMQ, manquant ainsi à son rôle et devoir.

[65] Il demande donc au Tribunal de rendre une décision exécutoire et non-susceptible de contestation future, soutenant qu'à cette fin, la réfection totale est la solution juridique qui s'impose.

[66] Le procureur de l'Administrateur, pour sa part, soutient que la véritable question se résume à déterminer l'écart acceptable entre le construit et le choisi. En l'espèce, les experts ont des opinions différentes quant au degré de différence acceptable. Par ailleurs, M. Kelly, représentant de Hanson et responsable de la qualité, serait à ses yeux le témoin le plus crédible. Il souligne que ce dernier affirme avec certitude que les briques n'ont aucunement perdu leur durabilité, ni leur performance. Il s'agit purement d'une question esthétique, le sable ne procurant qu'un pigment à la brique sans impact sur la solidité des matériaux. Au surplus, la solution alternative proposée n'aura pas non plus d'impact sur la solidité et la résistance de la maçonnerie. Il ne s'agit donc pas d'un problème structural et on doit se garder de traiter la problématique sous étude de cette manière.

[67] Par ailleurs, il rappelle l'absence de norme concernant le degré de différence acceptable entre le construit et le choisi et souligne qu'il ne saurait être question de traiter la couleur et la texture comme un absolu. Il précise que s'il n'y avait plus aucune trace de couleur sur la brique, ou si la brique choisie était noire et celle livrée était blanche, ce serait une situation bien différente. Or, ici, le résultat final n'est pas si éloigné de ce qui était attendu qu'il faille en ordonner la réfection complète. Il conclut qu'il serait déraisonnable et inéquitable d'ordonner le remplacement d'un mur sain, le but du *Règlement* étant d'assurer un minimum de solidité et de pérennité des résidences au Québec.

[68] Citant la décision *Blanchette*¹, il rappelle que le *Règlement* à ses limites et que les questions d'ordre esthétique n'en font pas partie.

[69] Il plaide ensuite la décision *Therrien c. Goyette, Duchesne & Lemieux inc.*² dans laquelle les Bénéficiaires réclamaient le remboursement des frais engagés pour le

¹ *Chantal Blanchette et Luc Papantoniou c. Développement immobilier Titan inc. et La garantie Qualité Habitation du Québec*, 4 octobre 2007, SORECONI, M. Jacques E. Ouellet, arbitre.

² *Sylvain Therrien et Paule Gendreau c. Goyette, Duchesne & Lemieux inc. et 141517 Canada inc.*, 2004, AZ-50285622 (C. Qc).

remplacement de leur revêtement extérieur en bois synthétique (Canoxel) au motif que celui-ci n'aurait pas été installé conformément aux règles de l'art. Dans cette affaire, les Bénéficiaires n'ont pas permis à l'Entrepreneur de corriger une situation qui pouvait l'être. Ainsi, la Cour, présidée par l'honorable Richard Landry, j.c.q., réitère que le préjudice d'ordre purement esthétique ne justifie pas la réfection totale des murs mais plutôt une compensation monétaire.

[70] Au même effet, il cite la décision *Favreau Patry*³ qui énonce clairement que le préjudice d'ordre esthétique, sans évidence de dommage d'ordre structural, ne justifie pas la réfection complète des murs de maçonnerie mais plutôt une compensation d'ordre monétaire.

[71] En l'espèce, le procureur soutient que la réfection totale de la maçonnerie n'est pas justifiée et qu'on ne peut considérer la potentielle nécessité de pose de nouvelles briques pour justifier la demande des Bénéficiaires. En l'espèce, il soutient que le fabricant possède encore des briques de ce type et qu'il suffira alors de s'en procurer du même type. Par ailleurs, les pouvoirs de l'arbitre sont restreints à l'application du *Règlement*. Or, le *Règlement* ne permettant pas l'octroi de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, il demande au Tribunal de rejeter purement et simplement la demande des Bénéficiaires.

[72] Finalement, l'Entrepreneur appui largement les propos du procureur de l'Administrateur. Il admet la différence entre le construit et le choisi mais soutient que le fabricant offre une solution alternative acceptable, que celle-ci a été testée au préalable sur d'autres propriétés et que celle-ci n'aura aucun effet sur la valeur marchande de la maison. Il ajoute que lors de la réparation des solins, telle que convenu entre les parties, le maçon sera diligent afin de ne pas endommager les briques qui seront retirées puis remises en place et qu'au besoin, de nouvelles briques de ce type seront

³ 9023-5193 *Québec inc. f.a.s.n. Les maçonneries St-Hubert c. Gérald Favreau et Lucie Patry*, 2003, AZ-50185916 (C. Qc).

obtenues auprès du fabricant. Il demande donc le rejet de la demande des Bénéficiaires.

[73] En réplique, Me Bourgoin, procureur des Bénéficiaires, soumet que rien dans le *Règlement* n'indique que l'esthétisme est exclu du plan de garantie. Au surplus, le témoin Simard a admis que l'esthétisme peut constituer une malfaçon en soi. Si l'esthétisme est exclu du *Règlement*, l'omission de l'indiquer en toute lettre constitue une omission trompeuse, laissant croire, à tort, aux Bénéficiaires qu'ils sont couverts. Il rappelle que le *Règlement*, qui est d'ordre public, couvre la totalité des travaux, à l'exception des exclusions spécifiquement prévues.

[74] Ici, le problème se situe au niveau contractuel : les Bénéficiaires n'ont tout simplement pas reçu le produit commandé. Aucune des décisions soumises par les parties adverses ne traite du cas du produit livré non conforme au produit choisi. Les décisions soumises traitent plutôt de préjudice esthétique, ce qui est sans aucune mesure comparable au cas en l'espèce. De plus, lesdites décisions font état de correctif possible et satisfaisant pour remédier complètement aux situations décriées.

[75] Ici, tant le fournisseur Montréal Briques et Pierres que le fabricant Hanson affirment sans détour que la perte du sable en telle quantité est anormale. Me Bourgoin soutient que si ce n'est pas normal, le plan de garantie doit trouver application et l'Administrateur doit intervenir. D'abondant, une charte de nuance n'est pas nécessaire : le contrat est clair.

[76] Me Paradis, procureur de l'Administrateur réitère les propos du juge Buffoni dans l'affaire *Favreau Patry*⁴. Dans cette affaire, plusieurs briques étaient endommagées aux extrémités et la Cour a refusé d'ordonner la réfection complète en raison d'un préjudice esthétique uniquement, sans atteinte à la pérennité de l'immeuble.

V

⁴ Précitée, note 3.

ANALYSE ET DÉCISION

[77] Les Bénéficiaires invitent le Tribunal à ordonner la réfection complète du parement de brique alors que l'Administrateur et l'Entrepreneur demandent le rejet de la demande.

[78] Le Tribunal rappelle avoir procédé à une visite des lieux le matin de la première journée d'audience. Lors de cette visite, nous avons observé la brique à différents endroits sur la propriété. Ainsi, contrairement à certains dossiers, les observations faites ne sont pas basées uniquement sur une preuve documentaire et des photographies. De l'avis du Tribunal, il existe une différence marquée entre la brique posée et la brique commandée et ce, à une distance de 6 mètres. De plus, des marques horizontales, traces du lavage, sont apparentes à plusieurs endroits.

[79] De fait, les briques grises sont particulièrement endommagées. En effet, ces dernières ne sont plus grises et ressemblent plutôt à des briques rouges-orangées qui auraient été endommagées par le feu. Quant aux briques framboise sur fond orangé, elles sont carrément décolorées et paraissent vieilles. Elles n'ont pas du tout l'apparence d'une brique neuve. Même si l'appréciation du parement de maçonnerie doit se faire à une distance de 6 mètres, il est arrivé, au cours de la visite des lieux, que cette distance n'ait pas toujours été respectée, notamment sur les côtés de la maison où la distance séparant la maison des Bénéficiaires des maisons voisines était faible.

[80] Toutefois, le Tribunal fait sien les commentaires de Me Doyle à l'effet qu'il est «un fait indéniable que le propriétaire d'une résidence ne profite pas de celle-ci uniquement à la lumière du soleil frappant dans un angle toujours favorable à l'ensemble d'une façade, et ne se tient pas toujours à une distance suggérée de six (6) mètres. Lorsqu'on vit dans une propriété et autour, on la regarde sous différents éclairages, à différentes heures du jour et à différentes distances.⁵» Ainsi, le Tribunal

⁵ *Demetri Karamalis et Elizabeth Vallianatos c. Développement immobilier Titan inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, 15 août 2014, GAMM, Me Jean Doyle, arbitre.

estime qu'il faut faire preuve de discernement, et lorsque le résultat observé à une distance de moins de 6 mètres pour des raisons géographiques démontre une différence importante et que cette même différence est corroborée ailleurs sur le bâtiment et notamment à des endroits observables à la distance prescrite, il faut tenir compte du résultat global et non seulement de l'appréciation faite à la distance prescrite.

[81] En somme, le Tribunal estime qu'il faut regarder l'ouvrage en entier pour apprécier le résultat et décider si le construit est conforme au contrat et si les normes et règles de l'art ont été respectées. Par ailleurs, il importe également de considérer les inévitables variations de couleur dans les matériaux, dans les limites de ce qui est acceptable, vu l'impossibilité d'obtenir 2 lots de brique absolument identiques.

[82] Ici, le Tribunal juge que la différence entre le choisi et le construit est marquée. De plus, ce ne sont pas qu'à quelques endroits que la perte de couleur et de texture est observable mais bien sur l'ensemble du bâtiment. Même s'il est vrai que la perte de couleur et de texture est uniforme, la question en l'espèce n'est pas celle-là. La question dont doit décider le Tribunal est celle de savoir si, dans un premier temps, l'Entrepreneur s'est conformé à son obligation contractuelle en livrant et installant le produit commandé. Par la suite, dans la mesure où l'Entrepreneur a fourni et installé le bon produit, le Tribunal doit évaluer si les travaux respectent les normes applicables et les règles de l'art.

[83] En l'espèce, le Tribunal retient de l'ensemble des témoignages que la perte généralisée du sable pigmenté est anormale; que le problème découle soit d'un défaut du matériau de maçonnerie, soit du lavage; que la méthode corrective proposée n'a fait l'objet d'une production d'échantillons qu'à l'égard des briques framboise; que le fabricant propose de teindre les briques de différentes couleurs/nuances mais qu'il ne peut et/ou ne veut appliquer plusieurs couleurs sur la même brique pour reproduire l'apparence des briques d'origine; qu'en aucun cas il n'est possible de reproduire la

texture. Les Bénéficiaires et leur expert soutiennent que le correctif proposé n'est pas acceptable alors que les autres parties estiment qu'il est acceptable. Pour les uns, il s'agit d'une question d'esthétisme alors que pour les autres, il s'agit d'une question contractuelle.

[84] Avant d'analyser les arguments respectifs des parties, le Tribunal reproduit ci-dessous les dispositions législatives applicables au dossier sous étude.

Extraits du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

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.

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

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 oeuvre 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;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents 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;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;
(...)

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

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

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

Extrait de la norme A-82-06 Brique de maçonnerie cuite en argile ou en schiste

Engobe – suspension composée en quantités variables d'argile, de particules minérales et d'oxydes colorants dans un médium aqueux, qui est appliquée en

mince couche sur un corps en céramique pour lui donner couleur, texture, opacité ou autre caractéristique et qui ne forme pas une couche étanche à la cuisson.

7.3 Défauts de surface

Mis à part les indentations et les craquelures inhérentes au procédé de fabrication, les surfaces des briques apparentes après la mise en œuvre doivent être exemptes d'épaufrures supérieures aux limites données au tableau 2. La longueur cumulée des épaufrures ne doit pas dépasser 10% du périmètre de la surface apparente de la brique.

À l'exception des épaufrures, les surfaces apparentes après la mise en œuvre doivent également être exemptes de fissures ou d'autres imperfections leur donnant une apparence différente de celle de la brique observée à une distance de 4,5 m pour la brique de type X, et de 6,1 m pour la brique de types S et A sous un éclairage d'environ 540 lx par une personne ayant une vision normale ou corrigée (20/20).

7.3 Texture et couleur

La texture et la variation de couleur de la brique des surfaces finies apparentes après la mise en œuvre doivent être représentées par un échantillon approuvé formé d'au moins quatre briques en panneresse, chacune représentant la couleur et la texture désirées. Au moins une face et une extrémité de chaque brique de la petite série doivent avoir la même texture et la même couleur que l'échantillon approuvé.

[85] Par ailleurs, en plus des dispositions précédentes, le *Code civil du Québec* s'applique, à titre supplétif. Ainsi, l'article 1561 C.c.Q prévoit ce qui suit :

1561. Le créancier ne peut être contraint de recevoir autre chose que ce qui lui est dû, quoique ce qui est offert soit d'une plus grande valeur.

Il ne peut, non plus, être contraint de recevoir le paiement partiel de l'obligation, à moins qu'il n'y ait un litige sur une partie de celle-ci, auquel cas il ne peut, si le débiteur offre de payer la partie non litigieuse, refuser d'en recevoir le paiement; mais il conserve son droit de réclamer l'autre partie de l'obligation.

[86] De l'avis du Tribunal, cette disposition est applicable en l'espèce, en sus des autres dispositions précitées. Les Bénéficiaires ont acheté et choisi les briques de leur propriété et celles-ci ont été dûment livrées à leur domicile, du témoignage même du Bénéficiaire, M. Rousseau. Par ailleurs, tous reconnaissent que les briques ont perdu leur couleur et leur texture suite au lavage. Du témoignage de M. Kelly, représentant du

fabricant, nous retenons qu'il s'agit d'un fait anormal et que deux causes sont possibles : soit le problème se situe au niveau du matériau, soit il se situe au niveau du lavage. M. Kelly n'a jamais prétendu autre chose devant le Tribunal.

[87] Si de légères variations de couleur sont inévitables et doivent être tolérées, le Tribunal estime que la perte de la quasi-totalité du sable pigmenté et par voie de conséquence, de la texture, va au-delà de ce que les Bénéficiaires doivent accepter.

[88] En l'espèce, n'eût été du fait que les Bénéficiaires étaient présents le jour de la livraison de la brique et que par la suite, ils ont vu la brique installée sur leur maison avant qu'elle soit lavée, la différence est telle que les Bénéficiaires auraient été fondés à croire qu'ils ont reçu le mauvais matériau.

[89] Ce que l'Entrepreneur demande, c'est de forcer les Bénéficiaires à recevoir un produit autre que ce qu'ils ont acheté. Or, en vertu de l'article 1561 C.c.Q., les Bénéficiaires ne peuvent être contraints de recevoir autre chose que ce qui leur est dû. En l'occurrence, l'Entrepreneur avait l'obligation de livrer aux Bénéficiaires le produit qu'ils ont acheté, soit des briques framboise sur fond orangé, de même qu'un certain nombre de briques noires et un certain nombre de briques grises. Nos conclusions sont à l'effet que le matériau livré ne correspond pas à celui choisi et, conséquemment, nous estimons que l'Entrepreneur a failli à son obligation contractuelle.

[90] Par ailleurs, et à supposer même que l'on estime que les Bénéficiaires ont reçu ce qu'ils ont acheté, le témoignage de M. Simard est clair à l'effet que le lavage peut, en soi, induire une malfaçon. De fait, le premier *Considérant* de sa décision est à l'effet qu'il y a malfaçon en l'espèce.

[91] La malfaçon se définit comme étant le «fruit d'un travail fait avec des matériaux défectueux ou d'un travail mal fait⁶.» La Cour du Québec, dans l'affaire Bordeleau, s'exprime comme suit :

En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur a une obligation de résultat. L'article 2120 C.c.Q. l'oblige en outre à une obligation légale de garantie contre les malfaçons. Dès que le propriétaire a établi la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux «règles de l'art», qu'elles soient celles suivies généralement en construction ou qu'elles découlent d'une réglementation énonçant des règles minimales de construction comme le Code national du bâtiment, les personnes tenues à la garantie doivent répondre de ces malfaçons à moins de prouver que, dans les circonstances précises de l'espèce, la garantie ne trouve pas application⁷.

[92] En l'espèce, même si le Tribunal avait considéré que les Bénéficiaires ont reçu le produit acheté, le Tribunal aurait conclu que l'ouvrage est atteint d'une malfaçon, que ce soit en raison d'une brique défectueuse, ou en raison du lavage inadéquat. Par ailleurs, il n'appartient pas au Tribunal de déterminer la cause. Le Tribunal doit uniquement décider s'il y a présence d'une malfaçon ou non et, le cas échéant, il doit décider si la situation dénoncée est couverte par le *Règlement* et si la décision de l'Administrateur est bien fondée.

[93] Le *Règlement* prévoit que le plan de garantie doit couvrir les obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur de même que les malfaçons. Ici, le Tribunal a déterminé que l'Entrepreneur avait manqué à son obligation contractuelle, n'ayant pas livré aux Bénéficiaires le produit acheté. De plus, n'eût été de la conclusion énoncée ci-dessus, le Tribunal a indiqué qu'il aurait déclaré l'ouvrage atteint d'une malfaçon, allant ainsi dans le sens de la décision de l'Administrateur. Dans un cas comme dans l'autre, la situation dénoncée est couverte par le *Règlement*.

[94] Le procureur de l'Administrateur soutient que le problème dénoncé relève de l'esthétique uniquement et qu'en conséquence, il est exclu du *Règlement*. Il ajoute que

⁶ *Demetri Karamalis et Elizabeth Vallianatos c. Développement immobilier Titan inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, précitée note 5, p. 9.

⁷ *Bordeleau c. Thomassin*, 2002 IIJCan34288, citée dans *Demetri Karamalis et Elizabeth Vallianatos c. Développement immobilier Titan inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, précitée note 5, p.10.

la performance des briques n'est pas en cause et qu'il serait inapproprié d'ordonner la réfection complète d'un mur sain pour une question d'esthétique. À l'appui de ses prétentions, il dépose plusieurs décisions⁸.

[95] Avec égards, le Tribunal est en désaccord avec cette position. D'une part, la décision du tribunal est à l'effet que l'Entrepreneur a manqué à son obligation contractuelle, ce qui, en soi, règle la question. D'autre part, même si le Tribunal avait déclaré que l'ouvrage est atteint d'une malfaçon, les faits du présent dossier diffèrent de ceux rapportés dans les décisions déposées en ce qu'aucun correctif adéquat permettant de remédier complètement à la situation n'a été proposé en l'espèce.

[96] Pour sa part, Me Jean Doyle, arbitre, conclut que «Le Règlement ne prévoit donc pas que la mise en œuvre de la garantie contre une malfaçon soit subordonnée à la présence de conséquences matérielles observées.⁹» Ainsi, il importe peu qu'il n'y ait aucune conséquence matérielle. Que les briques soient aussi durables ou non n'est pas un critère. Il est clair qu'ici, c'est le prix et l'ampleur des travaux qui est en cause. Quoiqu'il en soit, cela n'appartient pas aux Bénéficiaires.

[97] Le Tribunal rappelle que le *Règlement* est d'ordre public et qu'il a été adopté dans un objectif de protection du consommateur. Il doit donc s'interpréter en faveur des Bénéficiaires.

[98] Par ailleurs, si certains décideurs ont pu considérer comme étant exclu du *Règlement* le préjudice esthétique, le présent Tribunal d'arbitrage n'est pas de cet avis. Le fait que le préjudice soit uniquement ou principalement esthétique aura certainement un impact sur la décision qui sera rendue quant au remède approprié. L'équité pourra alors entrer en jeu quant à savoir si le remplacement doit être ordonné ou si, au

⁸ *Chantal Blanchette et Luc Papantoniou c. Développement immobilier Titan inc. et La garantie Qualité Habitation du Québec*, précitée note 1; *Sylvain Therrien et Paule Gendreau c. Goyette, Duchesne & Lemieux inc. et 141517 Canada inc.*, précitée note 2; *9023-5193 Québec inc. f.a.s.n. Les maçonneries St-Hubert c. Gérald Favreau et Lucie Patry*, précitée note 3.

⁹ *Demetri Karamalis et Elizabeth Vallianatos c. Développement immobilier Titan inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, précitée note 5, p.10.

contraire, il existe une solution alternative acceptable pour remédier à la situation. Cependant, il faut d'abord qualifier la situation avant de penser au remède approprié.

[99] Ainsi, au stade de la qualification de la problématique, à savoir s'il s'agit d'une malfaçon ou non, la nature esthétique du problème est sans importance. Ainsi, il appartient à l'inspecteur-conciliateur de qualifier le problème dénoncé dans un premier temps (malfaçon, vice caché ou vice de construction) pour ensuite vérifier, dans un deuxième temps, si la situation est couverte par le *Règlement* eu égard au processus de dénonciation (garantie d'un an, 3 ans ou 5 ans). Par la suite, il doit vérifier si la situation est visée par une exception prévue au *Règlement*. Si la situation décrite est couverte par le *Règlement* et qu'il n'y a aucune exclusion applicable, le plan de garantie doit couvrir la problématique.

[100] En l'espèce, aucune question de délai n'a été soulevée. Le caractère de malfaçon est reconnu par l'inspecteur-conciliateur et il ne pouvait, en l'absence d'une exclusion prévue au *Règlement*, refuser la réclamation des Bénéficiaires au motif qu'il s'agissait d'un préjudice esthétique. D'ailleurs, le Tribunal a bien noté les hésitations de M. Simard quant à savoir s'il maintenait sa décision. Pour le Tribunal, il est apparu évident, au fil des témoignages, que tous se retranchent derrière la nature «esthétique» du problème pour refuser de couvrir la situation et ce, en raison de l'envergure des travaux et des coûts qui y sont associés. Toutefois, à la base même du recours se trouve l'obligation contractuelle de l'Entrepreneur de livrer un produit conforme à celui acheté.

[101] Le Tribunal rappelle aussi que les parties ont réglé entre elles leur différend en ce qui concerne les points 1 et 2 relativement aux solins et aux chantepleures, tel qu'indiqué au début de la présente sentence. Or, selon l'entente intervenue, l'Entrepreneur doit corriger tous les solins au niveau des fenêtres et sur tout le pourtour de la maison. Pour ce faire, il doit retirer 3 rangs de brique, par petite section, à plusieurs endroits successivement pour ensuite les remettre en place. Vu l'envergure

des travaux, il serait utopique de croire que toutes les briques pourront être enlevées sans être endommagées, puis remises en place, tel que l'affirme l'Entrepreneur.

[102] Par ailleurs, les Bénéficiaires n'ont plus de briques excédentaires sous leur galerie, celles-ci ayant toutes été prises par le fabricant. Cependant, même si des briques d'origine, encore disponibles chez le fabricant, sont utilisées en remplacement des briques endommagées, la situation des Bénéficiaires sera davantage aggravée par l'ajout de nouvelles briques conformes au produit acheté, à moins de détruire complètement l'engobe sur celles-ci pour leur donner la même allure que les briques actuelles. Si, tel que le soutiennent l'Entrepreneur et l'Administrateur, l'esthétisme n'est pas couvert par le *Règlement*, il ne faudrait tout de même pas créer un problème d'esthétisme en corrigeant une situation déficiente.

[103] Ainsi, sur la question de savoir si le Tribunal doit ordonner la réfection complète des murs de maçonnerie, la réponse est affirmative. Le Tribunal rappelle que l'Entrepreneur doit s'acquitter de ses obligations contractuelles complètement et correctement. De plus, en présence d'une malfaçon, la méthode corrective appartient à l'Entrepreneur et celui-ci doit la corriger de manière à rendre la construction conforme aux normes applicables et aux règles de l'art.

[104] En l'espèce, l'Entrepreneur n'a pas livré aux Bénéficiaires le produit acheté. De plus, la solution proposée ne peut corriger le problème complètement. Les Bénéficiaires étaient donc dans leurs droits de refuser la solution de l'Entrepreneur et leur demande doit être accueillie. L'Entrepreneur devra donc procéder à la réfection complète des murs de maçonnerie et faire en sorte que la brique, une fois lavée, corresponde à celle achetée.

[105] Sur la question des frais d'expert, les parties ont convenu que la présence de M. Brisebois avait été utile. Comme les parties sont parvenues à une entente relativement aux solins et aux chantepleures, elles conviennent qu'il s'agit, pour les Bénéficiaires, d'avoir eu gain de cause sur au moins un point. En conséquence, les frais d'arbitrage

sont à la charge de l'Administrateur. De plus, les Bénéficiaires ont droit au remboursement des frais d'expert. À cet égard, le procureur de l'Administrateur estime que la présence de l'expert Brisebois n'était pas nécessaire lors de la visite des lieux et du témoignage des Bénéficiaires le 25 août 2014. En conséquence, les parties conviennent que seront remboursés aux Bénéficiaires la totalité des frais d'expert encourus à l'exception des frais de la première journée d'arbitrage, soit le 25 août 2014.

[106] Par ailleurs, les Bénéficiaires ont demandé au Tribunal de leur accorder une enveloppe de 3 000 \$ à titre d'honoraires pour M. Brisebois afin qu'il supervise les travaux de l'Entrepreneur. Ils allèguent le manque total de confiance des Bénéficiaires à l'endroit de l'Entrepreneur et ils estiment cette demande raisonnable. Le procureur des Bénéficiaires indiquent que M. Brisebois ne fera pas arrêter les travaux mais qu'il surveillera et prendra des photos qu'il enverra à l'Administrateur afin de documenter le dossier adéquatement. Ils demandent également au Tribunal d'ordonner la protection des matériaux sous-jacents au parement de brique de même que la réparation et/ou le remplacement desdits matériaux en cas de bris, le cas échéant.

[107] Le procureur de l'Administrateur, quant à lui, fait valoir que le présent cas ne justifie pas une surveillance par un expert indépendant. Il soutient que les parties sont capables de se parler et que même si cette demande est fréquente, celle-ci n'est jamais, ou presque, accordée.

[108] Le Tribunal entend les arguments de part et d'autre et souligne qu'autant d'arguments militent en faveur de la position des Bénéficiaires qu'en faveur de la position de l'Administrateur.

[109] En effet, la preuve a démontré que les Bénéficiaires n'ont plus confiance en l'Entrepreneur. Le climat est plus tendu surtout depuis que l'Entrepreneur s'est présenté sur le terrain des Bénéficiaires sans aviser au préalable avec un représentant du fabricant et que ce dernier est reparti en apportant plusieurs briques avec lui. De plus, selon les dires des Bénéficiaires non rapportés plus haut, lors de cette visite,

l'Entrepreneur aurait apparemment tenté de faire ses trous dans le mortier afin, d'une part, de créer des chantepleures et 2) de faire échec à leur demande d'arbitrage quant à l'absence d'un nombre suffisant de chantepleures. Ils sont inquiets que la méthode utilisée n'ait endommagée les solins. Les Bénéficiaires sont convaincus de la malhonnêteté de l'Entrepreneur.

[110] Toutefois, il est vrai que les parties sont capables de se parler. La preuve a également démontrée que l'Entrepreneur a immédiatement entrepris des démarches lorsque les Bénéficiaires ont dénoncé la situation quant à la couleur et la texture. De fait, l'Entrepreneur n'a même pas soumis aux Bénéficiaires l'offre monétaire du fabricant tant il la trouvait ridicule. De plus, même si non rapporté ici, un long débat a eu lieu sur la question de la verticalité du parement de brique, débat auquel l'Entrepreneur a assisté. Puisque l'Entrepreneur est celui visé par le présent recours, Me Paradis soutient qu'après s'être fait taper sur les doigts une fois, l'Entrepreneur sera plus vigilant. Puisque la demande des Bénéficiaires que leur soit octroyée une somme visant à couvrir les frais de l'expert Brisebois pour la surveillance des travaux n'est pas prévue au *Règlement*, il demande le rejet de celle-ci.

[111] À la lumière des faits et du droit, le Tribunal est d'avis que cette demande doit être rejetée. Même si les Bénéficiaires sont convaincus de la malhonnêteté de l'Entrepreneur, le Tribunal ne peut donner droit à cette demande. D'une part, le *Règlement* ne prévoit rien à cet égard. D'autre part, même si les relations sont tendues entre les parties, le Tribunal n'estime pas qu'il soit approprié de payer M. Brisebois pour surveiller les travaux en prenant des photos pour documenter le dossier de l'Administrateur, d'autant plus que le procureur des Bénéficiaires a affirmé que M. Brisebois n'interviendrait pas et ne ferait pas arrêter les travaux. À ce titre, le Tribunal estime que les Bénéficiaires sont en mesure de prendre eux-mêmes des photos pour documenter le dossier de l'Administrateur.

[112] Par ailleurs, le Tribunal invite l'Administrateur, afin de prévenir un différend futur, à faire des visites de chantier comme il le fait à l'occasion pour certains entrepreneurs et ce, à des étapes bien précises qui pourront être déterminées à l'avance. Quant à l'Entrepreneur, le Tribunal l'invite à faire des tests de lavage au préalable afin de s'assurer que la même situation ne se reproduira pas une deuxième fois.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant à la réfection du parement de maçonnerie;

REJETTE la demande des Bénéficiaires quant à l'octroi d'une somme pour la surveillance des travaux par leur expert indépendant;

PREND ACTE de la renonciation des parties à obtenir une décision relativement à la question portant sur la verticalité de l'ouvrage;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder à la réfection de la totalité du parement de maçonnerie selon les règles de l'art d'ici trente (30) jours et, **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de corriger la situation dans le délai susdit, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux nécessaires en conformité avec le *Règlement*;

ORDONNE à l'Administrateur, conformément à l'article 124 du *Règlement*, de rembourser aux Bénéficiaires dans les dix (10) jours suivant la réception de la sentence leurs frais d'expert, à l'exception des frais encourus pour la journée du 25 août 2014, tel que convenu entre les parties lors de l'audience, dont Acte;

ORDONNE que le coût du présent arbitrage soit défrayé par l'Administrateur conformément à l'article 123 du *Règlement*.

Montréal, ce 10 mai 2015.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karine Poulin', written in a cursive style.

Me Karine Poulin, arbitre