

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédités par la Régie du bâtiment du Québec)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
S20-031701-NP
S20-102101-NP
S21-070601-NP

Syndicat des copropriétaires du
Faubourg du Saint-Laurent du
580 des Bateliers

Bénéficiaire

c.

Faubourg du St-Laurent (2011) Inc.

Entrepreneur

Et

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de
La Garantie Abritat Inc.

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : M^e Pierre Soucy
Madame Hélène Gervais
Madame Joëlle Gagnon
Monsieur Pascal Cléry
Monsieur Jacques Meunier
Monsieur Sébastien Thivierge

Pour l'Administrateur : M^e Marie Rondeau
Monsieur Michel Hamel

Pour l'Entrepreneur: Absent

Dates de l'audition : 8 et 9 février, 7 mars 2022

Date de la décision : 11 avril 2022

Description des parties

BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat des copropriétaires
du Faubourg du Saint-Laurent du
580 des Bateliers
a/s M^e Pierre Soucy
Lambert Therrien avocats
473 rue Radisson C.P. 1900
Trois-Rivières, Qc. G9A 5M6

ENTREPRENEUR :

Faubourg du St-Laurent (2011) Inc.
4520 Boulevard des Récollets
CP 22014, CP du Carrefour
Trois-Rivières, Qc. G9A 4N0

ADMINISTRATEUR :

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de
La Garantie Abritat Inc.
a/s M^e Marie Rondeau
McCarthy Tétrault LLP
1000 ouest, rue De La Gauchetière #2500
Montréal, Qc. H3B 0A2

INTRODUCTION	5
Le cadre juridique	7
Recours en vertu du Règlement.....	7
La version applicable du Règlement	7
Couverture du plan de garantie et délai de dénonciation	8
La décision de l'Administrateur du 2 mars 2020 et Point 4 de la décision du 14 juin 2021.....	10
Point 1. Membrane de toiture absente ainsi que papier d'asphalte 15 lb et Point 17.	
Infiltrations d'eau (à la chambre) – unité 402.....	10
La preuve	11
Le droit	14
Conclusion.....	16
Point 2. Problème de balcon – unité 302 et Point 21. Pentes inclinées des balcons	17



Point 6. Écoulement d'eau à l'intérieur d'un mur et Point 9. Scellement autour des poutres d'acier	22
Le revêtement extérieur et les infiltrations d'eau aux fenêtres et à la porte-patio : Point 3. Moulures extérieures pour les portes et fenêtres, Point 4. Parement extérieur courbé, Point 5. Infiltrations d'eau par les fenêtres – unités 204, 304 et 404, Point 7. Jonction balcons de béton et murs extérieures, Point 8. Moulures horizontales au-dessus des portes de garages, Point 10. Tablettes de pierre entourant le bâtiment, Point 11. Revêtement extérieur, Élément ajouté. Porte patio du 402 ET Décision du 14 juin 2021 : Point 4. Infiltration d'eau à l'unité 403	24
La décision de l'Administrateur du 2 mars 2020 et Point 4 de la Décision du 14 juin 2021	24
Élément ajouté : Porte-patio du 402	25
Présentation des trois rapports d'inspection	25
Le Rapport Inspec-Thor	28
Le Rapport Gourde	28
Le Rapport Thivierge	29
Témoignages à l'audience	30
Joëlle Gagnon	30
Hélène Gervais	31
Pascal Cléry	32
Jacques Meunier	33
Sébastien Thivierge	34
Michel Hamel	38
Plaidoiries	41
Le Bénéficiaire	41
L'Administrateur	44
Décision	47
Le Revêtement extérieur (Points 3, 4, 7, 8, 10 et 11)	47
Toute la preuve à considérer	48
Conclusion	53
Les infiltrations et les fenêtres et portes-patio (Point 5 du 1 ^{er} dossier, Élément ajouté - Porte patio et Point 4 du 3 ^e dossier)	54
La malfaçon apparente comme base alléguée de rejet	54
La couverture pour vice caché	58
La présence du vice caché	58
Le respect du délai de dénonciation de six mois et les fenêtres incluses et exclues	62
Conclusion	65
Point 12. Murs froids - unité 302 et Point 13. Gel de la sortie d'eau de la douche – unité 201	65
Point 15. Pièce de bois fixée sur la toiture et Point 16 Installation pour un spa sur la toiture	66
Point 18. Bardeaux de toiture envolés et Point 19. Garde-corps de la terrasse – unité 402	67
Point 18. Les bardeaux	68
Point 19. Le garde-corps de la terrasse	71
Deuxième dossier : la décision de l'Administrateur du 1 ^{er} juin 2020	73
Point 1. Cloisons Intérieures	73
La preuve	73
Le droit	75
Conclusion	78
Troisième dossier : la décision de l'Administrateur du 14 juin 2021 (Point 1 et Point 2)	79
Point 1 Infiltration d'air sous le mur ouest – unité 302 et Point 2 Fenêtre de la salle de bain – unité 301	79
Décision	80



Les travaux correctifs	81
Ordonnance directe à l'Administrateur	81
Les travaux, la remise en état, les éléments non couverts et le délai d'exécution	81
Frais.....	82
CONCLUSION	82

PIÈCES

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Expertise bâtiment 580 des Bateliers par Sébastien Thivierge, ing., du 23 novembre 2020 ;
- B-2: Annexe à l'expertise de Sébastien Thivierge, ing. (B-1) ;
- B-3: Échange de courriels entre les représentants du bénéficiaire et l'entrepreneur en liasse ;
- B-4: Mise en demeure adressée à l'entrepreneur, datée du 17 novembre 2020 ;
- B-5: Avis de dénonciation à l'entrepreneur daté du 15 novembre 2021 ;
- B-6 : Plan ;
- B-7 : Factures de l'expert Thivierge.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

S20-031701-NP :

- A1-1 : Déclaration de copropriété pour le 580, rue des Bateliers, datée du 14 juillet 2015 ;
- A1-2 : Lettre de M. Francis Guillemette (Fer Ornamental) à l'Entrepreneur re : travaux correctifs au balcon, datée du 21 décembre 2015 ;
- A1-3 : Avis de fin des travaux des parties communes signé par l'Entrepreneur, daté du 28 avril 2016 ;
- A1-4 : Procès-verbal de la réunion du syndicat des copropriétaires du Faubourg St-Laurent du 580, rue des Bateliers, daté du 22 septembre 2016 ;
- A1-5 : Rapport d'inspection no. 0077632 pour le 580, rue des Bateliers, demandé par les Services Inspec-Thor inc., préparé par Groupe EXP s.e.n.c. daté du 3 novembre 2016 ;
- A1-6 : Mise en demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur re : demande de réparation du balcon 302, datée du 2 février 2018 ;
- A1-7 : Avis de dénonciation du Bénéficiaire et pièces jointes adressés à l'Administrateur, daté du 3 novembre 2019 ;
- A1-8 : Avis de dénonciation du Bénéficiaire, adressé à l'Administrateur, daté du 11 novembre 2019 ;
- A1-9 : Avis de dénonciation du Bénéficiaire, adressé à l'Administrateur, daté du 12 novembre 2019 ;
- A1-10 : Rapport de Mme Sandra Gourde, technologue et inspecteur chez Logis-Inspec, daté du 21 novembre 2019 ;
- A1-11 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur et pièce jointe, daté du 21 novembre 2019 ;
- A1-12 : Avis de dénonciation du Bénéficiaire adressé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, daté du 5 décembre 2019 ;
- A1-13 : Décision de l'Administrateur dans le dossier no. 360976-1, datée du 2 mars 2020, accompagnée de lettres de notification de la décision au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur, datées du 2 mars 2020 ;



- A1-14 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire, datée du 17 mars 2020 ;
 A1-15 : Lettre de notification de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et avis de nomination d'arbitrage, datée du 11 mai 2020 ;
 A1-16 : En liasse, procès-verbaux du Bénéficiaire entre les 3 novembre 2016 et 14 avril 2021 ;
 A1-17 : En liasse, contrats préliminaires et contrats de garantie ;
 A1-18 : Rapport de données horaires pour le 1^{er} novembre 2019 d'Environnement et Changement climatique Canada ;
 A1-19 : Revue de l'OIQ – Sylvain Thivierge.

S20-102101-NP :

- A2-1 : Demande de réclamation datée du 2 mars 2020 ;
 A2-2 : Lettre de dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur en date du 2 mars 2020 ;
 A2-3 : Lettre de dénonciation du Bénéficiaire à l'Administrateur en date du 2 mars 2020 ;
 A2-4 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à M. Cléry en date du 9 mars 2020 ;
 A2-5 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur en date du 9 mars 2020 ;
 A2-6 : Décision de l'Administrateur en date du 1^{er} juin 2020 ;
 A2-7 : Lettre du procureur du bénéficiaire au CCAC en date du 21 octobre 2020 re : Demande d'arbitrage ;
 A2-8 : Notification de la demande d'arbitrage par le CCAC à l'Administrateur et l'Entrepreneur en date du 26 octobre 2020.

S21-070601-NP :

- A3-1 : Lettre de dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur re : étanchéité #302 en date du 23 avril 2021 ;
 A3-2 : Lettre de dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur re : étanchéité #403, 301, 302 et 203 en date du 23 avril 2021 ;
 A3-3 : Lettre de dénonciation à l'Administrateur en date du 23 avril 2021 ;
 A3-4 : Demande de réclamation du Bénéficiaire en date du 23 avril 2021 ;
 A3-5 : Avis de 15 jours à l'Administrateur à M. Meunier en date du 28 avril 2021 ;
 A3-6 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur en date du 28 avril 2021 ;
 A3-7 : Décision de l'Administrateur en date du 14 juin 2021 ;
 A3-8 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire du 1^{er} juillet 2021 ;
 A3-9 : Notification de la demande d'arbitrage par CCAC en date du 6 juillet 2021.

- T-1 : Le Tribunal a coté en T-1, son courriel envoyé aux parties le 17 février 2022 concernant la météo du 1^{er} novembre 2019.

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de trois dossiers joints pour enquête et audition ;
- [1.1] un premier dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire d'une décision de l'Administrateur du 2 mars 2020, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 17 mars 2020 (dossier S20-031701-NP) ;
 - [1.2] un second dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire d'une décision de l'Administrateur du 1^{er} juin 2020, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 21 octobre 2020 (dossier S20-102101-NP) ;



[1.3] puis un troisième dossier, à la suite d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire d'une décision de l'Administrateur du 14 juin 2021, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 6 juillet 2021 (dossier S21-070601-NP) ;

et par la nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 31 janvier 2022.

[2] Bien que dûment convoqué à l'arbitrage, l'Entrepreneur était absent.

[3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

[4] Le Bénéficiaire a produit ses demandes d'arbitrages en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[5] Le bâtiment du Syndicat Bénéficiaire compte 12 unités de copropriété.

[6] En début d'audience, l'inspecteur-conciliateur a évalué la valeur des trois dossiers à \$358 000, alors que le Bénéficiaire les évalue à plus de \$2 millions.

[7] À l'audience, le Bénéficiaire s'est désisté des trois points suivants :

[7.1] Premier dossier :

[7.1.1] Point 14. Fissures aux finis de gypse intérieurs - unité 304 ;

[7.1.2] Point 20. Fissures aux finis de gypse intérieur - unité 402 ;

[7.2] Troisième dossier :

[7.2.1] Point 3. Vitre fissurée, fenêtre d'une chambre - unité 203.

[8] Vu l'abondance des différends, le Tribunal va d'abord fait part du cadre juridique pour éviter la répétition à chaque point, et procèdera par la suite point par point ou par sujets regroupés, sous réserves de précisions supplémentaires quant au droit applicable pour certains points en particulier.



Le cadre juridique

Recours en vertu du *Règlement*

- [9] Le Tribunal d'arbitrage, établi en vertu *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, est saisi du recours du Syndicat Bénéficiaire contre l'Administrateur du plan de garantie qui cautionne les obligations de l'Entrepreneur de la manière spécifiquement prévue au *Règlement*, recours supplémentaire à ses recours en vertu du droit commun, le Syndicat conservant donc tous ses recours en vertu du droit commun à l'encontre de l'Entrepreneur, en autant bien sûr qu'il ait un recours fondé.
- [10] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qu'au moins quatre arrêts de la Cour d'appel du Québec¹ ont déclaré d'ordre public, n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental qui stipule, à ses articles 7 et 74 :
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.**
74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

La version applicable du *Règlement*

- [11] Le *Règlement* est d'abord entré en vigueur en 1998² ; il a fait l'objet de quelques amendements, les plus importants, l'un en vigueur en 2006³ et un autre en vigueur le 1^{er} janvier 2015⁴.
- [12] Bien qu'une nouvelle version du *Règlement* soit entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, le droit est très clair après sept ans de cette entrée en vigueur, sur la version applicable au bâtiment du Syndicat Bénéficiaire.
- [13] Dans l'affaire récente (septembre 2021) *Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. Doyle*⁵, la Cour supérieure a révisé une décision arbitrale qui avait utilisé la mauvaise version du *Règlement*, et a réitéré le droit applicable, en

¹ *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

² D. 841-98, G.O.Q., 1998, n° 27, p. 3484.

³ D. 39-2006, G.O.Q. 2^e partie, 2006, n° 6, p. 995.

⁴ D. 156-2014, G.O.Q. 2^e partie, 2014, n° 10, p. 869.

⁵ 2021 QCCS 4032 (Hon. juge Christiane Alary, j.c.s.) : « [68] **ACCUEILLE** la présente demande en contrôle judiciaire; [69] **RÉVISE** la sentence arbitrale rendue par l'arbitre le 30 juillet 2019; [70] **CONFIRME** que la version antérieure aux modifications entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* s'applique en l'espèce; [71] **RÉTABLIT** la décision du demandeur à l'effet que les déficiences dénoncées par la bénéficiaire ne sont **pas admissibles à une couverture de garantie compte tenu de leur dénonciation qui excède le délai de six mois** prévu à la version du *Règlement* applicable en l'espèce; »



citant même en référence, cinq décisions rendues par l'arbitre soussigné de 2015 à 2021⁶.

- [14] Le Syndicat Bénéficiaire a d'ailleurs reconnu à l'audience que c'était bien la version d'avant le 1^{er} janvier 2015 qui était applicable au bâtiment du Syndicat.
- [15] C'est aussi la version d'avant le 1^{er} janvier 2015 qui apparaît aux contrats de garantie (en liasse, pièces A1-17) signés par les copropriétaires/membres du Syndicat Bénéficiaire.
- [16] La Cour d'appel a reconnu dans l'arrêt *Desindes*⁷ que ces contrats n'étaient pas un contrat d'adhésion mais un contrat réglementé « c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante [note : l'administrateur], elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie ».

Couverture du plan de garantie et délai de dénonciation

- [17] La question de la version applicable du *Règlement*, dont une nouvelle version est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, a deux incidences principales sur le présent dossier, soit :

[17.1] la nouvelle version, à l'article 27, a **ajouté** une limite de temps raisonnable pour faire parvenir la dénonciation des **malfaçons apparentes** à l'Administrateur, modification absente de la version applicable ; cette question est abordée en détails aux paragraphes [65] et seq. ;

[17.2] la nouvelle version, à l'article 27, a **éliminé** la limite de six mois comme délai de dénonciation, délai de rigueur, contenue à la version d'avant le 1^{er} janvier 2015, modification absente de la version applicable qui a donc, un délai de dénonciation limité à six mois, délai jugé comme étant de rigueur ; le passage pertinent du décret d'amendement se lit ainsi⁸ :

16. L'article 27 de ce règlement est modifié : [...] 3° **par la suppression**, aux paragraphes 3°, 4° et 5°, après « raisonnable » **de « , lequel ne peut excéder 6 mois »** et par le remplacement, à la fin du paragraphe 5°, de « manifestation. » par « manifestation significative; » (nos caractères gras) ;

[17.2.1] de façon subsidiaire, à supposer qu'un lecteur lise la présente décision avec la mauvaise version du *Règlement*, la nouvelle version a ajouté à l'article 35.1 un alinéa, à l'effet que « *Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux*

⁶ Citées au renvoi en bas de page [31].

⁷ *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

⁸ D. 156-2014, G.O.Q. 2^e partie, n° 10, 5 mars 2014, p. 869, à la p. 871.



représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur » ; cette modification absente de la version applicable.

[18] Le *Règlement* ne prévoit pas une « garantie totale mur à mur » pendant cinq ans, mais des couvertures différentes dans le temps pour des problématiques différentes, soit malfaçon, vice caché et vice majeur, ces mots pris dans leur sens juridiques, puisque le *Règlement* renvoie au Code civil et non à leur sens commun selon Monsieur et Madame tout le monde.

[19] Plus précisément, avant l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 de la nouvelle version de l'article 27, donc, dans la version applicable au présent dossier, le plan de garantie couvre ainsi la malfaçon apparente, la malfaçon non-apparente, le vice caché et le vice majeur :

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;

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte** des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans suivant la réception** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur **et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte** des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, **qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes** ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur **et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice** ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. (Nos soulignés).

[20] Le délai de six mois est un délai de rigueur et de déchéance, c'est-à-dire que le droit est éteint après le délai de six mois.

[21] En décembre 2019, la Cour supérieure réitère ce principe dans *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.*⁹ :

[80] Les dispositions réglementaires traitant de la garantie des bâtiments résidentiels neufs sont un complément aux garanties prévues au Code civil du Québec. [...]

⁹ *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.* 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.) ; voir la jurisprudence citée par le soussigné dans *Syndicat des copropriétaires du 70 Saint-Ferdinand et 9158-4623 Québec inc.*, 2021 CanLII 8798 (QC OAGBNR) (Roland-Yves Gagné, arbitre), paragraphes [392] et s.



[81] Mais il y a plus. **Le délai applicable en vertu du Règlement** sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dont l'arbitre devait tenir compte **est complètement différent de celui prévu au Code civil du Québec et dont la Cour supérieure devra considérer.**

[82] **Le délai de six mois dont traite la sentence arbitrale est un délai de déchéance.** [...]

[83] En l'espèce, l'arbitre Zoltowski a raison de conclure que malgré les promesses et engagements de réparations faites par le représentant de l'entrepreneur, **il ne peut suspendre ou prolonger le délai de déchéance et de rigueur de six mois ;** (nos caractères gras).

La décision de l'Administrateur du 2 mars 2020 et Point 4 de la décision du 14 juin 2021

Point 1. Membrane de toiture absente ainsi que papier d'asphalte 15 lb et Point 17. Infiltrations d'eau (à la chambre) – unité 402

[22] Dans sa décision, l'Administrateur écrit quant au Point 1 :

Suite à une période de grands vents ayant arraché plusieurs bardeaux de toitures, le Syndicat a été en mesure de constater qu'il n'avait pas de membrane de toiture installée, ni de papier d'asphalte 15 lbs, tel que prévu au plan de l'architecte. N'eut été de l'envolée des bardeaux, le Syndicat n'aurait pas été en mesure d'observer cette condition. Aucune infiltration d'eau n'a été constatée en regard de la situation. [...]

Bien que celles-ci aient été découvertes et dénoncées par écrit conformément aux exigences de l'article 27.4 du Règlement [...], l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que ces situations causent un déficit d'usage ou rendent le bien impropre à l'usage auquel il est destiné [...]

[23] Voici les commentaires de l'Administrateur dans sa décision quant au Point 17. Infiltrations d'eau – unité 402 :

nous avons constaté qu'il y avait une infiltration d'eau au plafond de la chambre de l'unité 402. L'infiltration est récente selon le représentant du Syndicat et l'entrepreneur a déjà procédé à des correctifs exactement au même endroit il y a de cela environ deux (2) ans [note du Tribunal : la propriétaire du 402 nie à l'audience que l'infiltration précédente était un problème de toiture et affirme que sa première infiltration par le toit est de février 2020] [...] l'administrateur en vient à la conclusion que les situations dénoncées ne rencontrent pas les critères du vice majeur de construction au sens de l'article 27.5 du Règlement.

[24] Bien que l'Administrateur ait écrit que l'absence de membrane a été découverte et dénoncée conformément à l'article 27 (4) du *Règlement*, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait en 2006 dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*¹⁰ :

¹⁰ *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].



[130] [...] il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

- [25] La Cour supérieure a réitéré dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹¹ que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel les participants peuvent apporter toute preuve nouvelle :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

- [26] Le Tribunal a bénéficié d'une plus grande preuve que l'Administrateur, qu'il doit analyser sous le regard de l'obligation de dénonciation de six mois, sous peine de déchéance du droit, contenue à l'alinéa 4 de l'article 27 du *Règlement* :

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui **sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés**, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un **délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés** au sens de l'article 1739 du Code civil;

La preuve

- [27] Une infiltration d'eau à l'unité 402, selon l'ingénieur Thivierge, témoin expert produit par le Bénéficiaire, a été causée par cette absence de membrane.

- [28] Dans son rapport (pièce B-1, page 14 sur 27), l'ingénieur Thivierge écrit que cette infiltration est causée par l'absence de la sous-couche de protection sous le bardeau :

À une des chambres de l'unité 402, une pression d'eau par la toiture s'écoulant par le plafond au-dessus de la fenêtre a été observée. L'absence de papier 15 lbs comme sous-couche de protection sous le bardeau, tel que spécifié aux plans (figure 6), a **sans aucun doute causé** cette infiltration.

- [29] À l'audience, l'inspecteur-conciliateur ajoute que lors de son inspection [du 12 février 2020], on ne lui avait pas parlé d'infiltration d'eau causée par l'absence de la membrane ; cette absence n'avait eu aucune conséquence sur le bâtiment, elle n'était pas un vice caché parce qu'il n'y avait pas eu d'infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment.

¹¹ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. és qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].



- [30] Avant de poursuivre, le Tribunal rappelle que la garantie pour malfaçon non-apparente est pour 1 an à partir du 3 novembre 2016 et est échue ; le Tribunal n'a pas à décider si la simple absence de la membrane est une *malfaçon* ;
- [30.1] la membrane était prévue aux plans et devis et l'ingénieur Thivierge a témoigné que « c'est la règle de l'art de poser une telle membrane » ;
- [30.2] l'absence de membrane était non-apparente au 3 novembre 2016, le rapport d'inspection des parties communes à cette date (pièce A1-5) note que « Aucune anomalie digne de mention n'a été observées sur l'installation des revêtements de la toiture ».
- [31] Le Tribunal doit déterminer si le *vice caché* (encore couvert en date des grands vents du 1^{er} novembre 2019) était connu depuis plus de six mois au moment de la dénonciation des 8 et 11 novembre 2019 (pièces A1-7 et 8), alors même que l'Administrateur a rejeté la réclamation sur la base que ce n'était pas un vice caché, vu l'absence d'infiltration d'eau : « l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que ces situations causent un déficit d'usage ou rendent le bien impropre à l'usage auquel il est destiné. »
- [32] Le Tribunal réfère maintenant à des événements de 2017, non pas comme preuve d'une cause (vice) à effet (infiltration), mais pour montrer dans quel contexte une inspection de 2017 a eu lieu.
- [33] Le procès-verbal du 2 novembre 2017 (pièce A1-16, p. 12 et s. de 89) fait part de différents dégâts d'eau, dont celui du 17 avril 2017 survenu aux unités 301, puis 201, puis au garage de Joëlle Gagnon.
- [34] À l'audience, Hélène Gervais, alors présidente du Syndicat, affirme :
- [34.1] que les condos 201 et 301 étaient inoccupés, que l'Entrepreneur (Frédéric) travaillait à la finition de l'un d'eux, il y avait eu une infiltration d'eau en dessous de la fenêtre qui partait du 301, ça allait au 201 puis au garage (quand elle est allée aux 301 les murs étaient tous ouverts, le gypse n'était pas encore posé, il n'était pas encore fini) ;
- [34.2] à ce moment-là « on » a contacté la compagnie d'assurances du Syndicat, ils sont venus faire une inspection, l'Entrepreneur a fait les réparations.
- [35] Le procès-verbal du C.A. du Syndicat Bénéficiaire du 2 novembre 2017 (pièce A1-16, p. 13 de 89 du PDF), signé par Hélène Gervais, présidente, et Joëlle Gagnon, secrétaire, contient la mention suivante :
- Toiture 580
- La toiture n'a pas de membrane. Desjardins (ceux qui ont fait la toiture) est venu en octobre 2017 avec Intact Assurances pour évaluer le tout. **Le toit sera à refaire avec une membrane.** (Nos caractères gras)
- [36] À l'audience, Joëlle Gagnon, alors secrétaire du Syndicat, témoigne, en contre-interrogatoire sur ce passage précis du procès-verbal du 2 novembre 2017 citant Desjardins et Intact Assurance, que « je n'ai pas souvenir de cette visite-là. »



[37] En interrogatoire principal, questionnée à savoir pourquoi la question de la membrane apparaît sur plusieurs procès-verbaux (sans citer de passage précisément), elle témoigne à l'effet que :

[37.1] quand on a vu qu'il y avait des problèmes avec le 520 (immeuble d'en face), on a su que la toiture du 520, il manquait une membrane « *mais moi avec mon inexpérience j'ai tout de suite sauté à la conclusion que possiblement nous on n'en a pas* » ;

[37.2] alors qu'on discutait de ça et « *clairement on pense qu'il n'y a pas de membrane* », le père de l'Entrepreneur, qui était aussi son actionnaire, membre du Conseil d'administration du Syndicat et copropriétaire d'une unité, les rassurait ;

[37.2.1] il y a eu une objection à la preuve sur la base du oui-dire, que le Tribunal a rejeté sur la base de l'arrêt de la Cour suprême dans *O'Brien*¹², à l'effet qu'elle était tout simplement rassurée par ses propos : le témoin comprenait que son bâtiment était construit d'une meilleure façon *puisque l'Entrepreneur avait appris de ses erreurs pour le premier bâtiment* (le 520), ajoutant de plus que le rapport d'inspection du 3 novembre 2016 n'avait pas décelé d'anomalie ;

[37.3] c'est vraiment en [novembre] 2019 qu'on a vu qu'il n'y en avait pas officiellement [de membrane] ;

[37.4] il n'y a pas eu d'intervention sur la toiture avant novembre 2019.

[38] En contre-interrogatoire, elle affirme ne pas savoir quand elle a appris que le 520 n'avait pas de membrane.

[39] Aux procès-verbaux du Syndicat des 10 et 28 mai 2018 (pièce A1-16) il est écrit :

Hélène Gervais propose Jean-Guy Dufour comme représentant du syndicat pour la dénonciation d'une possible absence de membrane au niveau du toit du 580 Des Bateliers et d'infiltrations d'eau qui s'en sont suivies. Cette proposition a été secondée par Joëlle Gagnon et adopté à l'unanimité.

[40] À l'audience, la secrétaire du Syndicat Joëlle Gagnon affirme ignorer pourquoi elle a écrit *infiltrations d'eau qui s'en sont suivies* et affirme *je pense que c'est une erreur de ma part parce que depuis le début tout ce qu'on savait clairement que ça venait par les fenêtres, la formulation que j'ai mis honnêtement je ne m'en rappelle pas, on a aucune preuve que ça venait du toit surtout qu'on ne sait pas si on a une membrane ou pas* ; pour elle, il s'agit des infiltrations d'eau de l'immeuble en face, le 520.

¹² [1978] 1 R.C.S. 591. La Cour d'appel dit dans *Beaulne c. Valeurs mobilières Desjardins inc.* 2013 QCCA 1082 : [14] Il s'agit-là d'un corollaire classique de la règle du oui-dire, dont on trouve une illustration dans l'arrêt R. c. *O'Brien*. Selon ce corollaire, un témoin est toujours admis à relater une déclaration qu'il a entendue pour établir que cette déclaration a été faite ou pour faire preuve de ce qu'il a entendu mais, sauf exception, son témoignage ne peut servir comme preuve de la véracité de ce qu'affirmait l'auteur de la déclaration. [...]



- [41] Aussi à l'audience la présidente du Syndicat Hélène Gervais affirme que ce passage de mai 2018 est une erreur, car on n'a jamais eu d'eau par le toit, on n'a jamais su avant qu'il n'y eût pas de membrane, alors que « Monsieur Thibodeau » à l'immeuble en face du 520 disait qu'il n'avait pas de membrane et « sur ça on était toujours inquiet ».
- [42] En contre-interrogatoire, elle a répondu à la question « si l'Entrepreneur lui avait affirmé que le 580 avait une membrane », qu'« ils ont affirmé que tout était conforme », que les erreurs avaient été corrigés, *qu'à ce moment-là on n'avait pas nécessairement raison de questionner la présence ou non d'une membrane on n'avait jamais eu d'infiltrations d'eau par le toit c'est pour ça qu'on écrit possible parce que l'on sait qu'au 520 il n'y en avait pas mais nous on ne le savait pas ;*
- [42.1] le Tribunal conclut de la preuve que l'Entrepreneur n'a jamais affirmé qu'il y avait une membrane.
- [43] Dans le dernier procès-verbal pendant sa période de présidence (ce procès-verbal fait part de sa démission), le 22 octobre 2019 (pièce A1-16, pp. 57 et 58 de 89), il y est mentionné :

a. Membrane de toit

Nous devons agir concernant notre toit qui ne semble pas avoir de membrane. Mme Gervais mentionne qu'elle va contacter M. Yves Thibodeau du 520. Il faut faire une action contre Faubourg et en parler à l'assemblée générale.

Le droit

- [44] Le Tribunal ajoute qu'il est bien établi que, sous la version d'avant le 1^{er} janvier 2015 applicable du *Règlement*, les « réconforts » ou promesses de l'Entrepreneur n'ont pas pour effet de suspendre le délai de rigueur de six mois – pour rappel, la Cour supérieure a jugé dans *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.*¹³ :
- [82] Le délai de six mois dont traite la sentence arbitrale est un délai de déchéance. [...]
- [83] En l'espèce, l'arbitre Zoltowski a raison de conclure que **malgré** les promesses et engagements de réparations faites par le représentant de l'entrepreneur, **il ne peut suspendre ou prolonger le délai de déchéance et de rigueur de six mois** ; (nos caractères gras).
- [45] Que le délai de dénonciation d'une limite de six mois soit un délai de déchéance et de rigueur est reconnu depuis longtemps.

¹³ *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.* 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.) ; voir la jurisprudence citée par le soussigné dans *Syndicat des copropriétaires du 70 Saint-Ferdinand et 9158-4623 Québec inc.*, 2021 CanLII 8798 (QC OAGBNR) (Roland-Yves Gagné, arbitre), paragraphes [392] et s.



[46] Dans la décision arbitrale *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Le Village Parisien et La Garantie Habitation du Québec*¹⁴, notre collègue, Albert Zoltowski, écrit :

[165] Une des premières sentences arbitrales qui a établi ce courant jurisprudentiel est la décision de Niki Apollonatos du 4 juin **2008** sous la plume de M^e Jean-Philippe Ewart, arbitre¹⁵. Au paragraphe 54 de sa décision, l'arbitre Ewart s'exprime ainsi :

« (54) En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 [note du soussigné : article miroir de l'article 27 pour les bâtiments non détenus en copropriété] du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés. »

[166] La décision Niki Apollonatos a été citée et suivie dans des décisions arbitrales subséquentes, y compris celle de l'arbitre Michel Jeannot, arbitre dans Syndicat de copropriété 7000 chemin Chambly¹⁶. Cette décision a été reconnue comme représentant l'état du droit actuel en matière d'arbitrage du *Règlement* quant au délai maximal de dénonciation écrite de six mois par l'arbitre Raynald Poulin dans sa décision Patrick Bégin et Les Construction S.P.R. Pouliot inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ datée du **15 avril 2010**.

[47] Le Tribunal, avec égards, ne peut faire sienne la plaidoirie du Bénéficiaire que si, d'une part, c'était écrit au début (2017) qu'il n'y avait pas de membrane et qu'il fallait refaire la toiture avec une membrane, d'autre part, les procès-verbaux par la suite avaient seulement noté que cela était possible, et qu'il fallait donc conclure au dommage graduel quand il y a eu les grands vents du 1^{er} novembre 2019 et débiter à cette date, la « prescription » ;

[47.1] l'article 27 du *Règlement* stipule qu'il faut une dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de la découverte d'un vice dans un délai maximal de six mois ;

[47.2] pour paraphraser la Cour d'appel dans *Facchini c. Coppola*¹⁷, la raison d'être de la dénonciation est de permettre à l'Administrateur de constater le vice, d'examiner la preuve et de procéder aux réparations en limitant les coûts ;

[47.2.1] il ne s'agit nullement d'attendre les infiltrations d'eau quand un sous-traitant et un assureur disent « toit à refaire avec une membrane » et que cette affirmation est inscrite au procès-verbal du conseil d'administration du Syndicat alors que le

¹⁴ SORECONI 110612001 ET 120611001, 19 mars 2015, Albert Zoltowski, arbitre.

¹⁵ [6] Niki Apollonatos & George Karounis c. Habitations Luxim inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ INC. Dossier CCAC : 5017-112801-NP, M^e Jean-Philippe Ewart, arbitre, le 4 juin 2008

¹⁶ [7] Syndicat de copropriété 7000 chemin Chambly c. Landry & Pépin Construction inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. SORECONI dossier n° 080424001, M^e Michel Jeannot, arbitre, 17 novembre 2008

¹⁷ 2013 QCCA 197 au paragraphe [41].



Règlement stipule qu'il faut dénoncer le vice dans les six mois quand un Bénéficiaire veut faire appel à la Garantie de l'Administrateur.

[48] Les deux décisions produites par le Bénéficiaire ne lui sont d'aucun secours :

[48.1] la décision de 2012 dans *Lizotte et Excellence Construction inc.*¹⁸ ; d'une part, il s'agit d'une décision plus qu'isolée considérant que les décisions rendues depuis cette décision de 2012 ont conclu au délai de rigueur et de déchéance ; d'autre part, dans cette affaire, des bénéficiaires cherchaient de façon proactive à régler leur problème : « *Les demandes d'informations élémentaires des Bénéficiaires en vue de régler le problème, telle que la demande de connaître le type de bardeaux utilisés et le nom de l'entreprise du couvreur n'ont pas obtenu réponses, malgré les demandes répétées. Or, l'Entrepreneur avait ces informations et, à l'audition, a produit les documents attestant de ces informations. [...] à notre avis les Bénéficiaires ont été très diligents dans tout ce processus* », il est impossible de conclure de la preuve que le Bénéficiaire a été proactif depuis 2017 dans le présent dossier depuis avoir été informé que le toit était à refaire avec une membrane ;

[48.2] la décision *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion et GCR*¹⁹ est rendue en vertu de la nouvelle version du *Règlement*, non applicable au présent dossier.

Conclusion

[49] Le Tribunal conclut de la preuve que le Syndicat Bénéficiaire a « découvert » le vice dont il se plaint dès 2017, qu'il n'a pas dénoncé par écrit à l'Administrateur dans le délai prescrit de six mois.

[50] Le procès-verbal du 2 novembre 2017 indique qu'il y a eu inspection par un sous-contractant, et un assureur possiblement celui du sous-traitant Desjardins, et qu'ils ont avisé le Syndicat que le *toit est à refaire avec une membrane*, et pas seulement qu'il manquait une membrane, alors même qu'il est dit que *le toit sera à refaire avec une membrane* ;

[50.1] il est inscrit au procès-verbal « *Le toit sera à refaire avec une membrane.* »

[51] Le Tribunal est saisi d'une réclamation à l'encontre de l'Administrateur et se doit d'appliquer l'article 27 (4) du *Règlement* selon la preuve.

[52] Le Tribunal ne met pas en cause la bonne foi des témoins à l'audience, mais considère plus probants, les procès-verbaux concomitants aux événements, que des témoignages rendus 4 ans après les faits, que l'on ne se souvienne pas ou que ce soit une erreur, alors qu'on rapporte tout de même avoir été inquiet.

¹⁸ (O.A.G.B.R.N., 2012-07-04, Jeffrey Edwards, arbitre), SOQUIJ AZ-50889961.

¹⁹ Soreconi 201802001, 3 février 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.



- [53] En droit civil, la plaidoirie visant à soulever un doute raisonnable ne remplit pas le fardeau de la preuve prévu à l'article 2803 C.c.Q.
- [54] Vu la preuve d'une connaissance du vice caché dans un délai supérieur au délai de six mois précédant la dénonciation de novembre 2019, vu le droit applicable, les demandes d'arbitrage quant au point 1 – membrane, et au point 17 – infiltration d'eau au 402 qui fut causée par le défaut de la membrane d'après l'expert produit par le Bénéficiaire, sont rejetées.

Point 2. Problème de balcon – unité 302 et Point 21. Pentes inclinées des balcons

- [55] Dans sa décision du 2 mars 2020, l'Administrateur écrit :

[55.1] quant au Point 2 Problème de balcon – unité 302 :

Bien que dénoncée dans l'avis de 2018, le représentant du syndicat n'a pas été en mesure de nous informer du problème en question, ni s'il a été réglé ou pas. En l'absence de détails sur la situation, l'Administrateur ne peut reconnaître ce point de dénonciation.

Bien que celles-ci aient été découvertes et dénoncées par écrit conformément aux exigences de l'article 27.4 du Règlement [...], l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que ces situations causent un déficit d'usage ou rendent le bien impropre à l'usage auquel il est destiné [...];

[55.2] quant au Point 21 Pentes inclinées des balcons :

Le représentant du syndicat dénonce la pente inversée balcons qui ne permet pas l'égouttement de l'eau vers l'extérieur. À la réception des parties, l'inspecteur a écrit à son rapport : « la pente d'écoulement d'eau est inadéquate sur plusieurs balcons, l'eau est dirigée vers le bâtiment. [...] Sceller le joint entre le plancher et le bâtiment sur chaque balcon. » À la connaissance représentant du syndicat, l'entrepreneur n'a apporté aucun correctif. La situation n'a été dénoncée pour la première [fois] à l'administrateur que le 5 décembre 2019.

Décision : la réclamation est prescrite (plus de trois ans entre la découverte et la dénonciation, article 2921 et 2925.

- [56] Alors que l'Entrepreneur a transféré le Syndicat en octobre 2016 (selon le témoignage d'Hélène Gervais, le procès-verbal du CA du Syndicat du 22 septembre 2016 (pièce A1-4) parle de la « passation des droits du Promoteur » au futur), le rapport de l'inspecteur des parties communes du 3 novembre 2016 (pièce A1-5) dénonce à la page 12 de 22 :

Balcon

La pente d'écoulement de l'eau est inadéquate sur plusieurs balcons, l'eau est dirigée vers le bâtiment. Apporter les correctifs nécessaires afin de corriger la pente d'écoulement des balcons. Sceller le joint entre le plancher et le bâtiment sur chaque balcon.



- [57] Le 5 septembre 2017 (pièce B-3), Michael McRae²⁰ envoie un courriel à l'Entrepreneur avec Joëlle Gagnon, secrétaire du Syndicat, en c.c., contenant entre autres, la question suivante : « 3) As-tu une idée pour la planification des autres choses? (...) les balcons à « redresser » (...) », sans identification précise quant aux balcons en question.
- [58] Le 2 février 2018 (tampon de l'Administrateur daté du 8 février 2018, pièce A1-6), le Syndicat dénonce par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur la pente inversée du balcon de l'unité 302 ;
- [58.1] sans mention d'aucun autre balcon ;
- [58.2] en y ajoutant une lettre du 21 décembre 2015 (pièce A1-2, tampon de l'Administrateur en date du 8 février 2018) du Président de Fer Ornamental Mauricien à l'Entrepreneur dont l'objet est « Pente inverse – balcon de l'immeuble sis au 580 rue des Bateliers » et dont le texte dit « Les travaux de correctif de la pente inverse seront exécutés au retour des vacances des fêtes de la construction. L'estimation du coût des travaux est d'environ 1 500\$ ».
- [59] À l'audience :
- [59.1] l'inspecteur-conciliateur Hamel dit que, lors de son inspection, on ne lui a pas montré ou cité d'autres balcons que celui de l'unité 302 ;
- [59.2] les témoins du Bénéficiaire, que ce soit Pascal Cléry et Hélène Gervais, présidents du Syndicat à des époques différentes, ont tous les deux confirmé qu'il ne s'agissait que de l'unité 302 ;
- [59.2.1] toutefois, lors du contre-interrogatoire d'Hélène Gervais qui confirmait que ce n'était que l'unité 302, le procureur du Syndicat est intervenu pour souligner qu'au procès-verbal du Syndicat, le mot balcons était au pluriel, et a plaidé que le Tribunal devrait ordonner une inspection supplémentaire de tous les balcons – nous y reviendrons.
- [60] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal :
- [60.1] accueille la réclamation du Bénéficiaire quant au Point 2 – balcon de l'unité 302, et retourne le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende sur décision **sur la base de la couverture pour malfaçons** (voir les motifs ci-après) ; et
- [60.2] rejette la demande d'arbitrage quant au Point 21 – pentes inclinées des balcons, à l'exception du balcon du 302 qui est accueilli selon les termes du sous-paragraphe précédent.
- [61] En vertu de la version applicable de l'article 27 (2) du *Règlement*, les malfaçons apparentes doivent être dénoncées à la réception des parties communes, et « pente d'écoulement de l'eau est inadéquate sur plusieurs balcons, l'eau est dirigée vers le bâtiment » a été dénoncée.

²⁰ Conjoint de Madame Joëlle Gagnon.



- [62] La dénonciation écrite à l'Administrateur a été reçue le 8 février 2018 pour le balcon du 302 et en décembre 2019 pour les balcons au pluriel et en général.
- [63] La preuve montre que l'Entrepreneur a reçu copie du rapport de l'inspecteur des parties communes en novembre 2016, et malgré ses représentations qu'il allait procéder aux corrections, n'a jamais envoyé ce rapport à l'Administrateur.
- [64] L'Administrateur a rejeté la réclamation quant aux points 21 en invoquant la prescription de trois ans et a rejeté le point 2 du balcon du 302, invoquant la couverture pour le vice caché.
- [65] Il est intéressant de noter que si la version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 a ajouté une disposition à l'article 27 (2) du *Règlement*, à l'effet que les malfaçons apparentes à l'inspection préreception doivent être dénoncées dans un délai raisonnable ; dans la version applicable ici, aucun délai n'est mentionné (contrairement aux alinéas sur la malfaçon non-apparente, les vices cachés et vices majeures, qui stipulent que le délai de dénonciation est de six mois).
- [66] Le Tribunal soussigné s'est penché récemment (8 février 2021) sur le délai de dénonciation des malfaçons apparentes des parties communes sous la version applicable au présent dossier (avant le 1^{er} janvier 2015) dans l'affaire *Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre c. Constructions Knightsbridge inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*²¹, impliquant le même Administrateur et le même inspecteur-conciliateur, et en arrive ici à la même conclusion.
- [67] Considérant :
- [67.1] que le présent recours n'est pas contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun mais est contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement* ;
 - [67.2] que l'article 27 (2) du *Règlement* dit que la malfaçon apparente doit être dénoncée à la réception des parties communes ;
 - [67.3] que la version du *Règlement* applicable au présent dossier est silencieuse sur la réclamation auprès de l'Administrateur pour la mise en œuvre de la garantie à la suite d'une dénonciation pour les malfaçons apparentes constatées lors d'une inspection des parties communes ;
 - [67.4] que la version du *Règlement* applicable est silencieuse sur l'interruption de la prescription pour la malfaçon apparente déjà dénoncée en 2016 par un inspecteur en bâtiment dans son rapport ;

²¹ *Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre c. Constructions Knightsbridge inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*, CCAC S20-100201-NP, 8 février 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre ; y sont cités : *Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ et 9141-1074 Québec Inc (Les Constructions Norjo)* GMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre ; *Raymond Sauvé c. Groupe Allogio Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[67.5] que même si chaque cas est un cas d'espèce, les délais de mise en œuvre de la garantie applicables, vu le silence de la version applicable du *Règlement*, sont ceux prévus au Code civil ;

[67.6] que de nombreuses décisions judiciaires ont confirmé que la prescription de trois ans s'applique aux contrats d'entreprise ; dans l'affaire *Fabrique de la Paroisse de Saint-Esprit des Pentes-Côtes c. Dallaire*²², la Cour supérieure a jugé :

[147] Dans la présente affaire, on ne peut parler de perte de l'ouvrage. Donc, le recours est régi par la prescription triennale, à partir de la découverte du manquement contractuel. ;

[67.7] que, de plus, le *Règlement* prescrit un plan de garantie pour une couverture des parties communes après la réception des parties communes, fixée ici au 3 novembre 2016 ;

[67.7.1] donc la **connaissance avant** la réception des parties communes par le copropriétaire du 302 (voir la lettre de 21 décembre 2015 (pièce A1-2)) alors que le Syndicat était toujours sous le contrôle de l'Entrepreneur et non, des copropriétaires, donc avant le transfert de responsabilité du Syndicat, ne peut être opposée au Syndicat Bénéficiaire ;

67.7.1.1. dans l'affaire *Ponone et Syndicat de la Copropriété 7615, rue Lautrec, Brossard c. Habitations Signature et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*²³, notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[28] Toutefois, cette détermination ne réduit pas la conclusion du Tribunal qu'il y a clairement, dans le cadre de l'application du *Règlement* pour un bâtiment en copropriété, des circonstances factuelles où la connaissance d'un syndicat de copropriété est distincte de la connaissance d'un propriétaire d'une partie privative ce qui peut résulter en une application séparée par le Tribunal des principes de droit applicables à la découverte d'une malfaçon ou vice pour une situation particulière. ;

le Tribunal conclut :

[67.8] que si la malfaçon apparente doit être dénoncée à la réception, elle doit aussi, pour interrompre la prescription, faire l'objet d'une réclamation écrite auprès de l'Administrateur dans le délai prescrit au *Règlement*, ou à défaut, au Code civil ;

[67.9] que dans notre dossier pour le balcon, le délai pour produire la réclamation pour la mise en œuvre de la Garantie et interrompre la

²² 2018 QCCS 5562 (France Bergeron, j.c.s.).

²³ Soreconi 080730001, 3 novembre 2008, Jean Philippe Ewart, arbitre.



prescription correspond au délai de la prescription de trois ans car il n'est pas autrement fixé dans la version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire ;

[67.10] que le Syndicat Bénéficiaire a :

[67.10.1] interrompu la prescription quant à la dénonciation de la malfaçon apparente au balcon de l'unité 302 par sa dénonciation écrite reçue par l'Administrateur le 8 février 2018 ;

[67.10.2] pour les autres balcons, fait le choix de ne faire appel à l'Administrateur du plan de garantie qu'en décembre 2019 pour la malfaçon apparente, dénoncée à la réception des parties communes du 3 novembre 2016 et prescrite le 3 novembre 2019 (à 24 h.00).

[68] Le Tribunal accueille donc la demande d'arbitrage pour le balcon de l'unité 302 et retourne le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond sur la base de la couverture pour malfaçon apparente ;

[68.1] de façon purement subsidiaire, sous toutes réserves, dans le seul but d'éviter des débats potentiels *a posteriori* sur les droits de chacun lors d'une inspection, le Tribunal encourage le Bénéficiaire à être proactif pour démontrer la malfaçon, si elle existe, lors de la prochaine inspection de l'Administrateur au balcon de l'unité 302.

[69] Quant aux autres balcons, vu la preuve, vu la prescription, le Tribunal considère ne pas avoir d'autres choix que de rejeter la réclamation.

[70] De façon subsidiaire (vu la prescription), le Tribunal ajoute que le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver quels étaient les autres balcons que le 302 qui avaient des problèmes de pentes inversées, et cette preuve n'a pas été faite.

[71] Le Tribunal a demandé à l'audience comment il pouvait ordonner quoique ce soit si on ne lui faisait part d'aucun autre balcon précis, le Bénéficiaire a plaidé que le Tribunal devait alors ordonner une autre inspection supplémentaire, alors même que :

[71.1] l'inspecteur-conciliateur Hamel s'est déjà rendu sur les lieux et aucun autre balcon que le 302 n'a été mentionné ;

[71.2] la dénonciation du 3 novembre 2016 (inspection des parties communes) ne mentionne aucun balcon précis, comme l'a souligné l'inspecteur-conciliateur Hamel à l'audience ;

[71.3] à l'audience, la présidente du Syndicat de 2016 à 2019 Hélène Gervais, qui habite sur les lieux depuis mars 2016 :

[71.3.1] questionnée par son procureur, a commenté le procès-verbal du 3 mai 2017, quant aux pentes de balcons (au pluriel) :
« c'était vraiment au 302 où le copropriétaire nous le soulevait fortement qu'il y avait une pente inversée sur son balcon, il



avait laissé un dépôt de 1500 \$ chez le notaire qui serait remis à Faubourg Saint-Laurent lorsque il y aurait eu une correction au niveau de son balcon » (note du Tribunal : quant au dépôt, le Tribunal n'émet aucune opinion pour la présente décision, le copropriétaire Dufour n'a pas témoigné à l'audience et ce qui est reporté ici est sous réserves de la même preuve) ;

[71.3.2] questionnée en contre-interrogatoire, a répondu que les autres balcons, c'était minime puisque les autres n'étaient pas intéressés à poursuivre sur ça, qu'à sa mémoire, les autres copropriétaires n'ont pas discuté de cette question avec l'Entrepreneur (Frédéric), que le Point 21, « je dirais que c'est le 302 parce que c'était pour faire suite à la demande à Abritat en 2018 » ;

71.3.2.1. le procureur du Syndicat est alors intervenu pendant le contre-interrogatoire de la procureure de l'Administrateur pour souligner qu'il y avait une « nuance », que le PV du 10 mai 2017 parlait de pente des balcons au pluriel, et ce n'est qu'alors que le témoin a ajouté : « mais je ne voudrais pas exclure les autres balcons » ; le tout mentionné de façon subsidiaire.

Point 6. Écoulement d'eau à l'intérieur d'un mur et Point 9. Scellement autour des poutres d'acier

[72] Avant de passer au chapitre suivant sur le revêtement extérieur y compris les infiltrations d'eau, il y a lieu de distinguer le chapitre suivant de la dénonciation quant au Point 6. Écoulement d'eau à l'intérieur d'un mur et au Point 9. Scellement autour des poutres d'acier.

[73] Dans sa décision, l'Administrateur, qui rejette le Point 6 car ne constituant pas un vice majeur sous 27.5 du *Règlement*, écrit :

Lors de l'inspection, le représentant du syndicat nous a remis une photo où l'on pouvait voir que de l'eau s'était écoulée à l'intérieur du mur sous les prises d'entrée et de sortie d'air situées à l'arrière du bâtiment. Selon les commentaires du représentant, l'eau est circonscrite à cet endroit précis, soit entre deux colombages du mur extérieur. Nous sommes d'avis que la situation est causée par un manque d'étanchéité au pourtour des deux registres installés dans le mur.

[74] À l'audience, l'inspecteur-conciliateur Hamel témoigne à l'effet :

[74.1] qu'on l'a amené à l'arrière du bâtiment sous l'escalier, il y avait un mur qui était ouvert ;

[74.2] qu'on pouvait voir qu'il y avait eu infiltration(s?) d'eau à l'intérieur du mur sur une surface de trois pieds de large par la hauteur de la fondation cinq ou six pieds ;



- [74.3] qu'on pouvait bien voir que l'eau venait du registre extérieur, le pourtour du registre extérieur n'avait pas été calfeutré donc il y a un tuyau quelconque qui traverse le mur à cet endroit-là, le registre extérieur est mal calfeutré à son pourtour à cet endroit-là précis ;
- [74.4] qu'il n'a rien constaté qui affecte la structure du bâtiment, il y avait un peu d'eau qui s'était écoulée par terre, rien d'importance grave qui pouvait toucher la structure même du bâtiment, ça n'a pas l'importance du vice majeur ;
- [74.5] qu'on ne lui a pas dit le moment de la découverte.
- [75] Le Tribunal n'a eu à ce sujet (infiltration due à un registre mal calfeutré), aucune contre-preuve.
- [76] Quant au Point 9, l'Administrateur écrit dans sa décision :
- Nous avons constaté l'absence de calfeutrant au pourtour des poutres d'acier qui ressortent du mur extérieur composant la structure du bâtiment. Le représentant du syndicat a ouvert le mur intérieur vis-à-vis une poutre pour examiner l'état intérieur du mur et aucune infiltration d'eau n'a été constatée.
- [77] Dans le Rapport Gourde (21 novembre 2019, A1-10), il est écrit :
- À plusieurs endroits, les poutres d'acier sortent du mur et le contour des poutres n'est pas bien scellé. [...]
- [78] À l'audience, l'inspecteur-conciliateur Hamel témoigne à l'effet que :
- [78.1] ce point a été dénoncé à la réception des parties communes (« le scellant est manquant », p. 9 de 22) mais dénoncé plus de quatre ans plus tard ;
- [78.2] le travail correctif n'a pas été fait ;
- [78.3] ça n'a pas eu de conséquences sur le bâtiment ;
- [78.4] il n'y a pas eu d'infiltrations d'eau, même le représentant sur place lui a dit avoir ouvert le mur pour voir si de l'eau était rentré, il n'y avait aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment ;
- [78.5] cela n'a pas l'importance du vice majeur et, de plus, ça a été dénoncé à la réception donc le délai de prescription est échu.
- [79] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal rejette la réclamation du Syndicat quant au Point 6 et au Point 9.



Le revêtement extérieur et les infiltrations d'eau aux fenêtres et à la porte-patio :
Point 3. Moulures extérieures pour les portes et fenêtres, Point 4. Parement extérieur
courbé, Point 5. Infiltrations d'eau par les fenêtres – unités 204, 304 et 404, Point 7.
Jonction balcons de béton et murs extérieures, Point 8. Moulures horizontales au-
dessus des portes de garages, Point 10. Tablettes de pierre entourant le bâtiment, Point
11. Revêtement extérieur, Élément ajouté. Porte patio du 402 ET Décision du 14 juin
2021 : Point 4. Infiltration d'eau à l'unité 403

La décision de l'Administrateur du 2 mars 2020 et Point 4 de la Décision du 14 juin 2021

[80] Dans sa décision du 2 mars 2020, l'Administrateur a rejeté la réclamation du Syndicat sur la base du fait qu'il n'était pas en mesure d'établir que les situations observées étaient de nature à causer la perte de l'ouvrage, que les situations dénoncées ne rencontraient pas les critères du vice majeur de construction au sens de 27 (5) du *Règlement*, qu'il dit être le seul couvert au moment des dénonciations ; voici ses constatations :

[80.1] Point 3. Moulures extérieures pour les portes et fenêtres :

Nous avons constaté que plusieurs moulures de finition extérieures étaient ondulées ou gonflées par l'eau. Les moulures composées de particules de bois absorbent facilement l'humidité et commencent à gonfler. L'expert recommande de retirer les moulures au bas des portes patio et de vérifier l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment à la jonction des balcons. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur des unités n'a été observées en regard de cette situation. ;

[80.2] Point 4. Parement extérieur courbé :

Le représentant du syndicat n'a pas été en mesure de nous démontrer qu'un (1) seul endroit où le parement de bois horizontal ondulait légèrement. ;

[80.3] Point 7. Jonction balcons de béton et murs extérieures :

L'expert a constaté que le revêtement extérieur n'est pas continu derrière les balcons, puisque la membrane intermédiaire est visible à quelques endroits. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur des unités n'a été observée en regard de cette situation. ;

[80.4] Point 8. Moulure horizontale au-dessus des portes de garages :

L'expert a constaté que la moulure en U au bas des panneaux blancs situés au-dessus des portes de garage retient l'eau, ce qui augmente le taux d'humidité du revêtement. Il recommande de vérifier si ce type de moulure est conçu pour cette application. ;

[80.5] Point 10. Tablettes de pierres entourant le bâtiment :

L'expert a constaté un taux d'humidité élevé sur le revêtement extérieur près des tablettes de béton. Il a également noté que ces tablettes dirigent l'eau vers le bâtiment, causant ainsi un écoulement d'eau au-dessus de la porte de garage. Cependant aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment ni problème structural n'a été constaté par le Syndicat à l'égard de cette situation. ;



[80.6] Point 11. Revêtement extérieur :

L'expert explique sommairement au Syndicat les comportements et fonctionnalités du parement extérieur comme premier plan de protection du bâtiment et de la membrane intermédiaire et des solins, en tant que deuxième plan de protection. Selon l'expert, le premier plan de protection (revêtement extérieur) est déficient et il propose de faire la vérification du deuxième plan de protection. Dans son rapport, l'expert ne rapporte aucune situation qui pourrait mettre en péril le bâtiment ou empêcher son utilisation. ;

[80.7] Point 5. Infiltrations d'eau par les fenêtres – unités 204, 304 et 404 :

Lors de l'inspection, nous avons constaté que les moulures de finition intérieures au bas des fenêtres de salon étaient cernées et gonflées par l'eau. Nous sommes d'avis qu'il s'agit de condensation aux fenêtres laquelle finit par s'écouler sur la tablette des fenêtres et sur les moulures. Seule la fenêtre de salon de l'unité 304 présentait des signes évidents d'infiltrations d'eau par le haut du cadrage. L'expert du Syndicat recommande de vérifier l'installation des solins au-dessus des fenêtres.

[80.8] Troisième Dossier - Décision du 14 juin 2021 – Point 4. Infiltration d'eau, fenêtres du salon – unité 403 :

Le bénéficiaire nous a informé avoir constaté pour la première fois, vers le mois d'octobre 2020, une infiltration d'eau par le haut des fenêtres du salon, et ce, lors de grands vents dirigeant la pluie vers lesdites fenêtres. Il a vite épongé l'eau, ce qui a empêché des dégâts importants. La situation s'est produite à deux reprises.

Élément ajouté : Porte-patio du 402

[81] Par l'entremise de son procureur, le Syndicat a dénoncé ce qui suit par mise en demeure du 15 novembre 2021 envoyée à l'Entrepreneur par huissier et par courriel à la procureure de l'Administrateur (pièce B-5, extraits) :

Au cours des dernières semaines, notre cliente a constaté, à l'égard de la porte patio de l'unité 402, que des problèmes de solins affectant le bâtiment, et préalablement dénoncés, ont occasionné des infiltrations d'eau dont elle vous tient entièrement responsable.

Dans les circonstances, nous vous prions de bien vouloir procéder à tous les travaux correctifs requis, de procéder à l'installation des solins conformément au Code de construction et aux règles de l'art, en sus de tous les travaux de décontamination et de remise en état des parties privatives et communes comprenant ces problématiques.

[82] L'Administrateur et le Bénéficiaire ont convenu qu'aucune autre décision de l'Administrateur n'avait été nécessaire car il ne s'agissait que d'une manifestation de ce qui avait déjà fait l'objet d'une décision de l'Administrateur et que ce problème était déjà sous la compétence juridictionnelle de l'arbitre soussigné.

Présentation des trois rapports d'inspection

[83] Le Syndicat bénéficie de trois rapports d'inspection après avoir donné trois mandats à cette fin.



[84] Le premier est daté du 3 novembre 2016, il s'agit du rapport d'inspection des parties communes par un « inspecteur en bâtiment certifié », tel que l'inspecteur le déclare (pièce A1-5, ci-après, le « Rapport Inspec-Thor »).

[85] Quant à ce premier rapport, le Tribunal souligne qu'il n'est pas conforme à l'exigence du *Règlement* quant à une inspection pré-réception des parties communes et, dans un souci de clarté, souligne que :

[85.1] l'article 25 du *Règlement* définit la réception des parties communes comme :

l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un **professionnel du bâtiment** choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. [...] ;

[85.2] le *Règlement* stipule qu'avant la réception des parties communes, une inspection pré-réception par un **professionnel du bâtiment** doit être faite **conjointement** avec l'Entrepreneur :

Article 33. [...] **Les parties communes** visées par la garantie **doivent** être inspectées avant leur réception. **Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment** choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

ANNEXE II - LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

13° **à effectuer une inspection pré-réception conjointement** avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, **à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur**, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et **à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;**

[85.3] le *Règlement* définit ce qu'est un **professionnel du bâtiment** :

Article 1, Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«professionnel du bâtiment»: un architecte, un ingénieur ou un technologue **membre d'un ordre professionnel** et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction. ;

[85.4] faute par le principal intéressé d'avoir témoigné à l'audience, la fiche biographique de cet inspecteur en bâtiment Samuel Bergeron²⁴, trouvée en ligne dans Internet pendant le délibéré, ne montre aucune mention qu'il est « membre d'un ordre professionnel », terme définit à l'article 1 du *Code des professions* (Chapitre C-26, « tout ordre pressonnel dont le nom apparaît à l'annexe I du présent code ou qui est constitué

²⁴ <https://www.inspec-thor.com/samuel-bergeron-inspecteur-en-batiment-mauricie-trois-rivieres-quebec/>



conformément au présent code »), le tout, à différencier d'une association qui émettrait des certificats ;

- [85.5] non seulement, selon la preuve au dossier, l'inspection n'a pas été effectuée par un « professionnel du bâtiment » au sens du *Règlement*, mais l'Entrepreneur a contrevenu à ses obligations stipulées au *Règlement* puisque cette inspection a été faite en son absence alors qu'il devait procéder à cette inspection conjointement avec un professionnel du bâtiment et le Syndicat.
- [86] Le second rapport d'inspection est du 21 novembre 2019, rédigé par un technologue en génie civil (pièce A1-10, ci-après, le « Rapport Gourde »), notons le contexte de la confection de ce rapport ;
- [86.1] le nouveau président du Syndicat depuis le 31 octobre 2019, Pascal Cléry, s'étant retrouvé dès le lendemain 1^{er} novembre 2019 avec le problème de bardeaux et de garde-corps (voir le chapitre traitant des Points 18 et 19), il a contacté l'Administrateur du plan de garantie, qui lui a répondu que la couverture de la garantie allait jusqu'au 28 avril 2021 (note du Tribunal, cinq ans après l'avis de fin des travaux des parties communes du 28 avril 2016²⁵, pièce A1-3) ;
- [86.2] vu ladite date du 28 avril 2021 et que l'immeuble d'en face au 520 avait des problèmes de revêtement, il s'est dit qu'il devait faire une inspection et le Syndicat a retenu les services de Madame Sandra Gourde ;
- [86.3] le Rapport Gourde a servi de base à la dénonciation du Bénéficiaire reçue le 5 décembre 2019 (pièce A1-12) et à la décision de l'Administrateur du 2 mars 2020, incluant les présents points portant sur le revêtement extérieur et infiltrations d'eau.
- [87] Le troisième rapport est du 23 novembre 2020 (pièce B-1, et Annexe, pièce B-2, ci-après, le « Rapport Thivierge »), donc après la décision de l'Administrateur du 2 mars 2020 et en vue du présent arbitrage ; le rapport est rédigé par un ingénieur civil en construction avec spécialisation en structure, Sébastien Thivierge, qui a témoigné à l'audience, reconnu comme témoin expert par le Tribunal ; notons le contexte de la confection de ce rapport :
- [87.1] le rapport d'ingénieur a été commandé par le Syndicat après que l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, Michel Hamel, juste après son inspection du bâtiment prévue au *Règlement*²⁶, avait donné de façon verbale au président du Syndicat ses conclusions négatives sur le sort de sa réclamation.

²⁵ Il y a une erreur de date à ce sujet sur la page frontispice de la décision du 2 mars 2020.

²⁶ Article 34 : 4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection.



Le Rapport Inspec-Thor

[88] Quant au revêtement extérieur et les solins objets de la présente décision, dénoncés en décembre 2019, le Rapport Inspec-Thor (3 novembre 2016) note, comme malfaçon apparente à l'inspection :

[88.1] (page 9 de 22) :

Calfeutrants – Le scellant est manquant ou endommagé sur le revêtement extérieur à la jonction des matériaux. Toutes les jonctions entre les matériaux de revêtements extérieurs [...] toutes les ouvertures pratiquées dans les revêtements extérieurs [...] (portes, fenêtres [...]), ainsi que le pourtour de tous les solins du bâtiment, doivent être scellés [...] apporter les correctifs nécessaires immédiatement, vérifier et entretenir régulièrement. ;

[88.2] (page 11 de 22) :

Solins de portes et fenêtres - L'inspection des solins est très limitée à cause des matériaux de finition qui les recouvrent.

Le Rapport Gourde

[89] Quant au revêtement extérieur et les solins objets de la présente décision, le Rapport Gourde (21 novembre 2019) note (avec des photos) :

les moulures horizontales noires qui font partie du revêtement extérieur de l'immeuble gonflent et se tordent. À quelques endroits, le revêtement de déclin brun commence à courber légèrement. Le type de moulure noire [...] pourrit et absorbe l'humidité.. [...] La moulure positionnée à l'horizontale retient l'eau qui s'écoule sur le revêtement. Selon nos observations, le design, la pose et les matériaux utilisés ne peuvent pas résister aux intempéries. Il est urgent d'enlever les moulures noires pour éviter que le revêtement de déclin (brun) et la structure du bâtiment ne soit affectée par l'eau et l'humidité.

Il y a plusieurs infiltrations d'eau par les fenêtres dans plusieurs unités de condominium (Visible dans 3 unités lors de notre inspection) il y a eu des réparations avec du scellant par l'extérieur, mais le scellant et le premier plan de protection seulement. Les moulures noires positionnées à l'horizontale au-dessus des fenêtres retiennent et dirigent l'eau vers le mur. [...] le solin de tôle au-dessus des portes et des fenêtres doit être installé derrière la membrane (à vérifier) et il doit éloigner l'eau suffisamment du mur extérieur pour que la goutte d'eau ne s'écoule pas sur le revêtement.

Sous la majorité des porte-fenêtre donnant sur les balcons, la moulure noire est en contact avec la dalle de béton et le taux d'humidité dépasse les 30 % et 40 % [...]

La dalle de béton du balcon se poursuit jusqu'au mur de l'immeuble. À plusieurs endroits on voit la membrane du revêtement extérieur puisque le revêtement extérieur est interrompu. Il n'y a pas de revêtement entre les dalles et le mur extérieur. L'eau peut s'infiltrer derrière le revêtement. À plusieurs endroits, les poutres d'acier sortent du mur et le contour des poutres n'est pas bien scellé. [...]

Le revêtement extérieur blanc au-dessus des portes des garages a aussi un taux d'humidité élevé. [...] La moulure en « U » horizontale entre les panneaux



blancs retient l'eau et elle est en contact avec la tablette de béton. L'eau peut s'infiltrer par le bas. On observe le même problème avec les 2 types de revêtement extérieur. Le taux d'humidité est plus élevé près de la tablette de béton. Il faut dégager tout le bas du revêtement et s'assurer d'installer un solin à l'arrière. [...]

Lors de fortes pluies, la tablette de béton dirige l'eau vers le mur et elle s'infiltrer derrière la tablette. De l'eau s'est infiltrée et a coulé au-dessus de la porte du garage. [...]

[...] le premier plan de protection du bâtiment n'est pas étanche. Les dégâts sont peut-être limités au revêtement extérieur si le deuxième plan de protection est étanche. [...]

Le revêtement est problématique sur l'ensemble de l'immeuble.

Le Rapport Thivierge

[90] Dans son rapport d'expert rédigé après la décision de l'Administrateur, l'ingénieur Sébastien Thivierge écrit (avec photos, pièce B-1) :

Revêtement extérieur : les moulures étant coupées pour s'ajuster parfaitement aux dimensions désirées, comportent des joints d'extrémité moins protégés qui favorisent la pénétration de l'humidité et entraîne une dégradation prématurée de ces éléments sur tout le bâtiment. On observe un gonflement de ces moulures à tous ses extrémités et aux endroits où l'exposition à l'eau est plus importante, tel qu'aux seuils des portes patio et moulures horizontales [...] La dégradation a atteint à certains endroits le degré d'avancement tel, qu'un couteau a pu y être enfoui sans aucune restriction (Photos 3 : « Élément dégradé et pourriture »). Notons qu'une croissance de moisissure est également présente à certains endroits [...] des moulures de protection sont également requises pour protéger les moulures d'aggloméré horizontales, notons qu'aucune moulure n'a été mise en place sur l'ensemble du bâtiment tel que décrit dans le guide d'installation [...] Ces manquements affectent de façon très importante la durabilité et peuvent assurément affecter l'intégrité du bâtiment [...]

La partie du bâtiment réalisé avec des panneaux de fibres de ciment présente aussi des fautes en lien avec son installation. [...] Les moulures en « J » et les défauts d'installation observés ne permettent pas d'offrir une étanchéité adéquate de l'enveloppe extérieure du bâtiment et permet à l'eau de s'infiltrer derrière le revêtement [...] Une dégradation importante des matériaux intermédiaires ainsi qu'une croissance de micro-organismes ont été observées (photos 6 : « Solin non-conforme placé sur les fourrures » - « Dégradation sous le revêtement et moisissures »). Cette dégradation est sans doute liée à l'installation fautive du revêtement [...]

Aux unités 204 et 304, un égouttement par la partie supérieure des fenêtres se produit à l'occasion selon certaines conditions météo. Lors de l'enlèvement du revêtement extérieur dans cette zone, [...] des signes clairs de dégradation et du non-respect des règles de bonne pratique, concernant l'étanchéité des fenêtres, ont été soulevés. Les traces d'égouttement apparentes sur les fenêtres à l'intérieur de l'unité 304 sont assurément causées par une mauvaise étanchéisation des fenêtres lors de la construction. Deux facteurs importants



n'ont pas été respectés [... *Note du Tribunal* : le passage ici omis est néanmoins reproduit au paragraphe [221] de la présente décision]

Recommandations

1. Revêtement extérieur : afin que les matériaux offrent une durée de vie utile attendue et que l'intégrité du bâtiment soit maintenue, je recommande que tous les défauts mentionnés soient corrigés. Ceci implique la reprise totale du revêtement de déclin d'aggloméré, moulures et seuils de porte-patio ainsi que la reprise du revêtement de panneau de fibrociment. Le non-respect des dégagements minimums recommandés au niveau des balcons influencera assurément la durabilité. L'installation de solin et moulures telles que spécifié dans les différentes normes et guides d'installation est inévitable pour empêcher les infiltrations derrière le revêtement et empêcher toute détérioration à court terme des éléments qui composent la structure des murs.

3. Infiltration d'eau. [...] Pour ce qui est des infiltrations et non-conformités aux fenêtres, je recommande d'effectuer une étanchéité selon les normes et règles de bonne pratique lorsque les travaux de réfection aux revêtements extérieurs seront effectués.

Conclusion [...] je suis d'avis que les manquements observés au niveau de la pose des revêtements et de l'étanchéité des fenêtres présentent un risque important à court terme pour l'intégrité du bâtiment et entraînera des dommages importants si aucune intervention n'est réalisée à court terme. [...] Je considère que si aucune mesure de correction n'est prise à court terme, l'intégrité, la durabilité du bâtiment ainsi que la sécurité des habitants pourraient sérieusement être compromises.

Témoignages à l'audience

Joëlle Gagnon

- [91] Madame Joëlle Gagnon est propriétaire avec son conjoint depuis 2015 de l'unité 402 au dernier étage, elle en a pris possession fin 2015, elle a aussi été secrétaire du Syndicat Bénéficiaire de 2016 à 2021.
- [92] Le Tribunal a déjà traité de l'infiltration dans sa chambre en 2016 au chapitre de la membrane de la toiture (Points 1 et 17 ci-haut).
- [93] Le 20 juin 2017, ils ont eu une infiltration d'eau par les fenêtres de la cuisine, ce problème a été réglé par un calfeutrage par l'extérieur, elle a vu l'Entrepreneur monter dans une nacelle et mettre du « caulking » (calfeutrage) à l'extérieur et à sa connaissance il n'y a pas eu d'eau visible à la suite de ça.
- [94] Le courriel du 6 septembre 2017 (pièce B-3) de l'Entrepreneur réfère à l'infiltration du 20 juin 2017 : « Concernant la tête de la fenêtre nous avons procédé la remise du scellant sur les élément qui nous apparaissait faible et vérifier sous la moulures noirs. Selon nous, le problème ne devrait plus se reproduire. »



[95] Autre infiltration en 2017 mais à son garage : elle a un garage attitré à son unité situé au rez-de-chaussée, sous l'immeuble, et en 2017 elle a reçu des courriels disant qu'il y avait des infiltrations d'eau du 301 qui se sont écoulées dans le 201 puis dans le garage qui est en dessous et le sien en particulier ;

[95.1] dans son garage « Frédéric » (Lebel-Lemire, l'Entrepreneur) a refait une section du mur, ça a réglé son problème dans son garage, ça va bien, c'était réglé avec les assurances mais ne sait pas avec lesquelles.

[96] De façon générale, elle comprenait que son bâtiment était construit d'une meilleure façon que le 520 puisque Frédéric (l'Entrepreneur) avait appris de ses erreurs pour le premier bâtiment et Frédéric assistait à l'occasion aux réunions du conseil d'administration.

[97] Tout ce qu'on savait, c'est qu'il prenait ça en charge.

Hélène Gervais

[98] Elle a l'unité 404 depuis mars 2016 et a été présidente du Syndicat Bénéficiaire de 2016 à 2019.

[99] Une inscription du procès-verbal du 2 novembre 2017 (pièce A1-16, p. 13 de 89 du PDF) mentionne :

28 mars 2017 : Inspection des fenêtres par M. Mongrain et copropriétaire de fenêtres Horizon. L'inspection de fenêtres a été exécutée le 28 mars 2017 sous la supervision de Hélène Gervais pour les copropriétaires ne pouvant pas être présents cette journée-là. Tous les condos auront des changements à faire dans presque toutes les fenêtres. M. Mongrain doit revenir faire les corrections. La date reste à être divulguée par ce dernier. ;

et elle témoigne à l'effet qu'une inspection a eu lieu le 28 mars 2017, il semblait y avoir des problèmes sur toutes les fenêtres, des problèmes différents :

[99.1] il pouvait y avoir de l'air qui pénétrait ;

[99.2] il pouvait y avoir de l'eau qui pénétrait ;

[99.3] il pouvait y avoir des manivelles qui fermaient mal ;

[99.4] il pouvait y avoir la barre de rétention qui pouvait mal travailler ;

[99.5] il pouvait y avoir des fenêtres qui pouvaient être difficiles à fermer parce que mal enlignées dans l'ouverture.

[100] Les interventions de Nouvel Horizon ont été faites à la demande du Syndicat, on en parlait à Frédéric qui leur disait que c'était sous la garantie de Nouvel Horizon, il y a un grand nombre de fenêtres où ils ont tout simplement changé le scellant des vitres dans les fenêtres afin de les mettre étanches ;

[100.1] il prenait la vitre, la sortait de son cadre, il changeait l'isolant autour et la remettait dans son cadrage, c'était seulement la vitre qui était retirée de son cadre de fenêtre.

[101] Elle affirme : « pour la plupart des gens c'était concluant, ils ont réparé les fenêtres, ils ont changé les manivelles, cela fait que oui, c'était bien ».



Pascal Cléry

[102] Il a acheté l'unité 401, il y est déménagé en mai 2018, il est devenu président du Syndicat Bénéficiaire le 31 octobre 2019.

[103] Quant à l'infiltration du 204, on l'a appelé en fin février 2020 et c'est réapparu le 13 avril 2020, il y avait beaucoup d'eau dans son appartement, il épongeait avec une serviette et une chaudière quand il pleut.

[104] Il a appelé Monsieur Mario Gélinas, entrepreneur qui faisait des travaux au 520, il avait une nacelle, il a mis du silicone la première fois en février 2020, en avril c'est revenu, il pleut encore aux 204,

[105] Il est allé voir aux 304 et 404 :

[105.1] au 404, ça a fait une auréole (causée par l'eau) sur le rideau, le rideau absorbait l'eau ;

[105.2] puis au 304, il y en a un peu le long du cadre de fenêtre en bois, ça coule un peu ;

[105.3] mais le pire c'est chez le 204, il a même du *tape* vert pour empêcher que l'eau passe, ça passe de partout, au-dessus de la fenêtre et lui (le copropriétaire) il est avec des serviettes posées par terre sur son plancher et il y a une chaudière et en février et avril, il essore dedans deux fois par jour, ce n'est pas drôle.

[106] Comme ce n'est plus de la condensation (note du Tribunal : l'Administrateur avait écrit le 2 mars 2020 : « Nous sommes d'avis qu'il s'agit de condensation »), le 29 juin 2020 il a envoyé une dénonciation pour les fenêtres de ces trois unités qui ont été colmatées mais, une personne de chez Abritat lui a répondu : on vous a déjà répondu au mois de mars 2020 dans la décision de Monsieur Hamel, donc on ne peut pas considérer votre problème.

[107] Comme l'inspecteur-conciliateur Hamel lui avait dit : « Monsieur Cléry vous ne m'avez pas prouvé qu'il y avait de l'eau dans les murs », il s'est dit qu'il fallait défaire le mur.

[108] Il ne pouvait pas tout démolir donc il s'est fié à ce qui s'est passé au 520 où ils avaient trouvé des champignons, dans la zone où il avait dû intervenir le plus possible, soit autour des unités 204 et 304, et on s'est mis d'accord avec Monsieur Thivierge, on a tout de suite vu les champignons.

[109] Puis on s'est dit allons voir sous une fenêtre (entre le 204 et le 304, intervention entre les deux fenêtres), casser/enlever le CanExel entre le 204 et le 304 (donc sous la fenêtre du 304), et là, pareil, il y avait des champignons.

[110] La même journée, on est allé voir au 402 car il y avait plu par la toiture dans sa chambre en février et il avait reflué un peu plus tard, on a regardé au-dessus de la fenêtre, on a coupé du gyproc, la poutre était pleine de moisissures, aujourd'hui c'est encore comme ça, on a fait trois mauvaises découvertes cette journée-là (le Tribunal a déjà traité de la toiture aux Points 1 et 17 ci-haut).



[111] Le procès-verbal du conseil d'administration du Syndicat du 22 octobre 2019 (pièce A1-16, p. 57 de 89) mentionne :

Fenêtres – Certains copropriétaires ont des problèmes d'infiltration d'eau par le tour de certaines fenêtres (problème de scellement du tour de la fenêtre sur la surface extérieure de la bâtisse). Mme Gagnon (402) a eu ce problème qui a été réglé par Frédéric Lebel-Lemire (utilisation d'une nacelle pour appliquer un scellant). Nous supposons que Frédéric pourrait envoyer des ouvriers pour régler le même problème ailleurs sur la bâtisse. ;

et à la question, qui sont ces copropriétaires, il répond :

[111.1] c'était le 204 et 304 ;

[111.1.1] Monsieur Meunier (304) travaillait en Espagne et revenait l'été, donc il a vu en août 2019, il a vu des couleurs noires ;

[111.1.2] pour le 204 c'est dans les mêmes périodes.

Jacques Meunier

[112] Il est propriétaire de l'unité 304 depuis septembre 2015, il travaillait en Espagne et revenait à Noël pour deux semaines, l'été environ trois semaines, il était donc très peu souvent au condo, il est revenu vivre à Trois-Rivières fin octobre 2020.

[113] Il est devenu président du Syndicat Bénéficiaire en novembre 2020.

[114] À l'été 2019, il avait remarqué des traces noires d'eau séchée, de gouttes séchées, sur une de ses fenêtres de salon, sur le cadrage de la fenêtre c'est une goutte ou deux gouttes qui est venue d'en haut qui a glissé sur la structure de la fenêtre et qui a laissé une trace noire, visiblement de l'eau est entrée comme une petite coulisse.

[115] Il en a parlé avec Pascal Cléry et ça a fait l'objet de la dénonciation de novembre 2019.

[116] Il n'avait jamais remarqué avant de problème, c'était la première fois.

[117] C'est lui qui a fait la dénonciation pour la plainte numéro trois qui a donné lieu à la décision rendue le 14 juin 2021, il avait dénoncé des infiltrations au 403 où habite Monsieur Guy Lemire qui lui avait dit que les infiltrations ont eu lieu aux fenêtres du salon à la fin octobre 2020.

[118] Quant à la mise en demeure du 15 novembre 2021 pour la porte-patio, les propriétaires du 402 lui ont signalé qu'il y avait eu de l'eau quand il y avait eu une bonne pluie par leur porte-patio, il est allé avec Monsieur Thivierge pour voir d'où venait l'eau, l'eau venait d'en haut du cadrage.

[119] Il n'y avait pas d'eau qui coulait quand lui il est allé mais il a été nécessaire de mettre encore des serviettes pour éponger l'eau, il y avait assez d'eau pour mettre des serviettes.

[120] À sa connaissance, c'était la première fois que les propriétaires du 402 se plaignaient de problème d'eau à leur porte-patio.



Sébastien Thivierge

[121] Sébastien Thivierge est ingénieur civil et a été reconnu témoin expert par le Tribunal.

[122] Il a procédé à trois visites, les deux premières en mai et juin 2020 et une en novembre 2020.

[123] Il n'avait pas avec lui le Rapport Gourde lors de ses inspections et de la rédaction de son propre Rapport.

[124] À sa première visite, il a vu au condo 304 des traces noires, des cernes, il y avait de l'eau qui coulait à cet endroit-là.

[125] Il a remarqué :

[125.1] des défauts au niveau des seuils par rapport au revêtement d'aggloméré qui était au ras des balcons de béton ;

[125.2] des moulures qui gonflaient ;

[125.3] pour les fenêtres, d'une part, la présence de solins mais qui ne remontaient pas sur le bord des extrémités comme il était dans les normes de bonne pratique à ce moment-là, et, d'autre part, l'absence de solin à certains endroits.

[126] Il commente son Rapport :

[126.1] p. 4 de 27 - revêtement extérieur,

[126.1.1] des moulures d'aggloméré utilisées pour créer un style visuel, ça n'a aucune incidence structurale; ces moulures horizontales-là quand on les coupe, il faut venir appliquer un scellant à l'extrémité pour empêcher qu'il y ait des infiltrations par l'endroit où on a fait la coupure ; à toutes les places où ça a été coupé on peut voir qu'il y a augmentation de l'épaisseur, ça commençait à avoir de la fissuration par rapport à un gonflement, c'était généralisé sur les moulures qui étaient placées à l'horizontale sur le bâtiment (photo No 1) ;

126.1.1.1. note du Tribunal : le 3 novembre 2016, le Rapport Inspec-Thor notait déjà, comme malfaçon apparente : (page 9 de 22) :

Calfeutrant – Le scellant est manquant ou endommagé sur le revêtement extérieur à la jonction des matériaux. Toutes les jonctions entre les matériaux de revêtements extérieurs [...] toutes les ouvertures pratiquées dans les revêtements extérieurs [...] (portes, fenêtres [...]), ainsi que le pourtour de tous les solins du bâtiment, doivent être scellés [...] apporter les correctifs nécessaires immédiatement, vérifier et entretenir régulièrement. ;

[126.1.2] au niveau des balcons, photo 4 :



- 126.1.2.1. le gonflement des moulures aux endroits où elles sont coupées radialement pour les mettre à la bonne longueur, il n'y avait aucune protection sur la coupe ;
- 126.1.2.2. à côté, une absence de dégagement de 1 pouce spécifié au guide d'installation fourni normalement avec tous les paquets livrés en chantier, cette norme n'a à l'évidence pas été respectée sur tous les balcons du bâtiment (le guide est en annexe du rapport) ;
- [126.1.3] photo 2, du bas, la moulure est rendue à un pouce et demi d'épaisseur mais avait à la base 7/8^e de pouce, donc elle a gondolé, elle a pratiquement doublé d'épaisseur, c'est pour cela qu'on recommande d'avoir un dégagement d'un pouce au sol, c'est pour éviter que des problèmes comme cela arrivent ;
- [126.1.4] photo p. 6 - en bas, il a planté un couteau sans avoir à forcer, sans restriction, il y a une dégradation, pourriture de ces éléments-là ;
- [126.1.5] photo 3 en haut – p 7 - moulure horizontale qui est sous la fenêtre (unité 204) qui est complètement dégradée, il a tiré sur cette moulure avec ses mains et elle s'est défaite - il a fait la vérification plus invasive autour de la fenêtre du 204 puis vers le 304 au-dessus, c'est à cet endroit-là qu'il est allé cibler et qu'il a enlevé le panneau qui était au-dessus de cette fenêtre - Il n'y a utilisé aucun instrument pour défaire la moulure, il a pris ses mains et il a tiré dessus tout simplement et c'est venu dans ses mains ;
- [126.1.6] p. 9 de 27 – ces panneaux de béton blanc, de fibrociment sont normalement fixés avec des vis et non comme ici, pris dans des moulures, les panneaux ne sont pas fixés, même il y a certains panneaux, quand il poussait dessus, ils flacotaient dans la moulure ;
- 126.1.6.1. la photo cinq est à la jonction de la maçonnerie qui est au niveau des garages, il y a un espace vers la couche intermédiaire, on voit que le panneau n'empêche pas la pénétration, s'il y a une pluie l'eau qui ruisselle sur ce pan de mur-là qui fait quatre étages au-dessus, l'eau peut pénétrer facilement derrière le revêtement, il n'y avait pas de fixation quelconque utilisée ;
- 126.1.6.2. il devrait y avoir de la ventilation entre le mur et le revêtement extérieur, c'est le 2^e plan de protection, une lame d'air drainée vers le mur qui permet s'il y a de l'humidité qu'elle puisse s'évacuer par l'entrée d'air et qu'il y ait une circulation pour bien ventiler,



pour empêcher qu'il y ait de la moisissure qui se développe et des problèmes d'humidité ;

126.1.6.3. il n'y avait rien qui permettait à l'air de pénétrer par une moulure de bas comme c'est spécifié dans les fiches techniques des installations, les panneaux, ils recommandent de mettre une moulure de ventilation au bas de ces murs-là pour permettre une bonne ventilation ;

126.1.6.4. le Guide technique prévoit une membrane EPDM, pour empêcher que l'eau pénètre dans la partie derrière les panneaux, dans l'entre-mur, dans le deuxième plan de protection on installe une membrane EPDM, cette membrane n'a pas été constatée dans l'investigation plus intrusive qu'il a faite au mois de novembre ; quand il a retiré le panneau il a constaté, derrière les moulures, qu'il n'y avait aucune de ces bandes EPDM de mises en place ;

[126.2] sous les fenêtres il y a des fourrures qui sont placées à l'horizontale qui viennent obstruer complètement cet espace ;

[126.3] quant aux conséquences de la moulure en J (page 9), l'eau s'infiltre derrière, ça crée de la dégradation des éléments de bois derrière, infiltrations qui ont été notées au niveau de l'unité 204 et 304 à l'endroit où il a fait la démolition plus intrusive, des champignons de la dégradation, de la pourriture, c'est quelque chose de majeur ça va entraîner une dégradation puis une perte de certains éléments *qui pourraient* même aller jusqu'à la structure principale du bâtiment, on parle de mur extérieur, les murs extérieurs dans le cas de ce bâtiment-là sont porteurs, donc *si* l'eau se rend à travers le pare-air placé sur le mur à ce moment-là il atteint la structure principale du bâtiment qui se trouvent à être les murs porteurs, donc *si* il y a une dégradation des éléments porteurs ça peut être catastrophique au niveau de la capacité structurale de ce bâtiment, causer des effondrements, c'est la structure principale qui est attaquée ;

[126.4] sur les fourrures de bois, c'est complètement pourri, dégradé, il y a des moisissures qui ont commencé à croître là-dessus, le bois c'est organique, ça va se faire manger, ça crée un plan préférentiel pour que l'eau s'infiltre encore davantage dans le bâtiment.

[127] En interrogatoire principal ;

[127.1] à la question, « vous avez dit ça pourrait aller jusqu'à la structure du bâtiment » ;

[127.1.1] il répond oui ;



[127.2]à la question, « quand vous faites vos constatations vous ne constatez pas d'atteinte à la structure des murs intérieurs à ce moment-là » ;

[127.2.1] il répond non ;

[127.2.2] il n'a pas ouvert de l'intérieur pour aller voir ;

[127.2.3] il n'a pas retiré non plus l'isolant qu'il y avait à l'extérieur du mur à cet endroit-là (page 10, au-dessus de la fenêtre du 204, sous la fenêtre du 304) mais il était mouillé, derrière le pare-air il était mouillé, il était *toute* mou il n'avait plus de corps il était rendu altéré par l'infiltration, ce qui était mouillé, mou, était le parement en arrière du pare-air ; (note du Tribunal : cette question sera traitée au chapitre suivant sur les infiltrations par les fenêtres) ;

[127.3]à la question, « combien de temps vous pensez que la structure intérieure des murs *serait* (sic!) attaquée », il répond tout dépendamment des températures, de la quantité d'humidité qui rentre, *je dirais* (sic!) que la pourriture comme ça si ça dure un an, ça peut devenir très dommageable au niveau de la structure et des éléments de bois, *si* on a de petits écoulements à l'intérieur, ça vient à augmenter à l'intérieur du mur selon la température et l'humidité, ça se développe, ça se dégrade.

[128] Au niveau de l'installation des solins au-dessus des fenêtres, « c'est une des choses qui m'a sauté aux yeux en premier » après les champignons bien sûr, le solin qui est là doit être derrière le pare-air, donc la feuille de papier blanc (le Tyvek ou pare-pluie) que l'on voit en-dessous de la fourrure de bois, doit être introduite derrière le papier au moins de deux pouces de hauteur pour permettre à l'eau de s'évacuer :

[128.1]l'eau se retrouve au-dessus des fenêtres, dans les murs de côté et va couler à l'intérieur du bâtiment.

[129] Les infiltrations d'eau constatée par les occupants sont « **assurément reliées à cette partie fautive d'installation de solins,** » le détail de fabrication et installation n'a clairement pas été respecté, c'est ce qui occasionne des problèmes d'infiltrations d'eau au bâtiment.

[130] Le Guide de l'APCHQ (page 11, figure 4) montre les bonnes pratiques d'installation et d'étanchéité des fenêtres, ce détail est connu des entrepreneurs depuis plusieurs années, au moins cinq ans, on voit que le solin est placé sous le pare-intempérie, cette règle est même dans le Code national de 1995, les fourrures de bois ne sont pas placées à l'horizontale au-dessus du solin, elles sont à la verticale pour permettre à l'air de circuler au-dessus ;

[130.1]sur la figure 4, on remarque à l'extrémité gauche du solin, il faut rehausser de 25 mm l'extrémité du solin ;

[130.1.1] le « ressaut » de 25 mm n'était pas présent (*aux extrémités de l'ouverture de la fenêtre, c'est supposé être remonté de 25 mm, c'est assez visible de l'extérieur mais le chevauchement*



de la membrane, la façon dont le solin est installé présentement, ce n'est pas visible si on ne défaisait pas la structure) ;

[130.1.2] pour voir que la membrane pare-air chevauche le solin en arrière du parement, obligatoirement il faut ouvrir pour constater - et il n'y a pas moyen de le corriger si on ne défait pas la structure pour positionner correctement le solin.

[131] Pour l'étanchéité du bas des fenêtres une membrane autocollante doit être sur l'assise de la fenêtre, la partie horizontale au bas de la fenêtre, elle doit être collée et venir rabattue par-dessus le pare intempérie, recourbée et recollée par-dessus le pare intempérie.

[132] La photo 11 montre qu'il y a une fourrure horizontale sous la fenêtre qui empêche la bonne ventilation et il n'y avait pas de membrane autocollante sur l'installation des fenêtres et c'était tout simplement du « tucktape » rouge qui était collé tout autour de la fenêtre pour créer l'étanchéité - **c'est du travail de cabochon, c'est non conforme.**

[133] Sur toutes les infiltrations entendues (fenêtres 204, 304, 402, 403, porte patio) quant aux solins et leur position sur le bâtiment, il est sûr que c'est de cette façon-là sur l'ensemble du bâtiment, ces infiltrations d'eau-là sont assurément causées par le même problème généralisé sur ce bâtiment.

[134] À la question, est-ce que la problématique est concentrée seulement là ou généralisée ;

[134.1] il répond « je **suis convaincu que c'est généralisé** » et donne les motifs suivants :

[134.1.1] quand on construit un bâtiment, on y va par étapes, on ne fait pas simplement un petit bout ;

[134.1.2] on finit le revêtement extérieur, et après on vient installer les fourrures, on fait l'ensemble, le pare-pluie, les fourrures, les fenêtres, on vient étancher, la personne qui a fait la fourrure n'a pas changé de méthode chaque fenêtre ;

c'est pour cela qu'il dit être convaincu c'est à la grandeur du bâtiment, d'ailleurs il a été noté différentes infiltrations sur d'autres endroits, sur d'autres fenêtres.

[135] En contre-interrogatoire, il réaffirme que selon le Code, il faut des solins est au-dessus de toutes les ouvertures soit fenêtres et portes-patio.

Michel Hamel

[136] Michel Hamel, membre de l'Ordre des technologues, est inspecteur-conciliateur de l'Administrateur qui a procédé à l'inspection prévue à l'article 34 4^e du *Règlement* et qui a rédigé la décision de l'Administrateur.

[137] Quant au point 3. Moulures extérieures :



[137.1]ce sont des moulures esthétiques qui vont autour des ouvertures, elles sont gonflées par l'eau ;

[137.2]on n'aurait pas dû les installer de cette façon-là, c'est sûrement une malfaçon, c'est même peut-être un vice caché, mais ce n'est sûrement pas un vice majeur car ça n'a aucun impact sur la structure du bâtiment, sur, ça ne met pas en cause le péril du bâtiment, ce sont des moulures esthétiques ;

[137.3]quant à l'opinion de l'expert Thivierge que ces moulures esthétiques auraient dû avoir un solin par-dessus, ça aurait dû être vu lors de la réception des parties communes ;

[137.4]conclusion : ça n'a pas l'importance d'un vice majeur et si elles devaient être protégées, ça n'a pas été indiquée à la réception des parties communes.

[138] Point 4. Parement extérieur courbé :

[138.1]il a demandé à ce qu'on lui montre le parement extérieur courbé, on a réussi à le lui montrer qu'à un seul endroit, le parement extérieur gondolait légèrement, ça n'a pas l'importance de vice majeur, ça a été rejeté.

[139] Point 7. Jonctions balcons mur extérieur :

[139.1] c'est une technique de construction, l'Entrepreneur a commencé à accrocher les balcons à la structure du bâtiment et ensuite a fait le revêtement extérieur ; quand il est arrivé au niveau de balcons, il a arrêté son revêtement extérieur à cet endroit-là et a redémarré le revêtement extérieur sous le balcon donc ça a laissé un espace derrière où il n'y a pas de revêtement extérieur et où on peut apercevoir le revêtement intermédiaire en Tyvek ;

[139.2]cela n'a aucune conséquence, il n'y a eu aucune infiltration avec cette situation et ça n'a pas l'importance de vice majeur.

[140] Point 8. Moulure horizontale au-dessus des portes de garage :

[140.1]il a vu les moulures, ce n'est pas ce qu'on pose habituellement, mais ça n'a pas de conséquences sur le bâtiment, ça n'a pas causé de l'infiltration d'eau à l'intérieur des garages, ces moulures sont au-dessus des portes de garage à la jonction des panneaux de ciment et la tablette de pierres ;

[140.2] le parement n'était pas attaqué par l'eau, il n'y avait pas d'infiltrations d'eau, ça aurait dû être dénoncé à la réception du bâtiment, on ne met pas ce type de moulures à l'intersection de deux revêtements extérieurs différents, l'expert Thivierge l'a bien expliqué, il faut installer un solin entre les deux revêtements, rien qui lui démontre l'importance d'un vice majeur.

[141] Point 10. Tablettes de pierre qui entourent le bâtiment :



[141.1]entre le revêtement brun foncé (CanExel) et le revêtement blanc, il a effectivement constaté que les tablettes de pierre étaient inversées et dirigeaient l'eau vers bâtiment ;

[141.2]par contre au moment de l'inspection, on n'a pas été en mesure de lui démontrer qu'il y avait eu infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment ou un quelconque problème structural ;

[141.3]Madame Gourde a dit de vérifier si les moulures en U peuvent être installées à l'extérieur, lui il dit non, elles ne peuvent pas l'être, ce n'est pas des moulures en U qu'on aurait dû installer là, c'est un solin, comme expliqué par Monsieur Thivierge ;

[141.4]c'est aussi une situation qui était apparente à la réception qui aurait dû être vue par les inspecteurs, c'était facilement visible.

[142] Point 11. Revêtement extérieur :

[142.1]il n'a pas constaté plus que ce que Madame Gourde avait constaté quant au 2^e plan, Gourde propose d'aller voir plus loin et de passer derrière le revêtement ;

[142.2] au moment de son inspection à lui, le revêtement extérieur n'était pas démonté, il n'a pas pu voir ce qu'il y avait derrière le revêtement ;

[142.3] tout ce qu'il sait, il n'y a pas eu d'infiltrations d'eau et au moment de son inspection « on ne m'a pas démontré un problème quelconque qui pourrait affecter la structure du bâtiment ou son intégrité ».

[143] Point 5 aux unités 204, 304 et 404 infiltrations des fenêtres qui sont une, au-dessus de l'autre ;

[143.1]c'est au moment de l'inspection qu'on lui a mentionné ces fenêtres, il est entré à l'intérieur des unités, il est allé là où on l'a amené voir pour constater les infiltrations d'eau par les fenêtres ;

[143.2]il a constaté que des moulures au bas des fenêtres étaient cernées, certaines moulures gonflées par l'eau ;

[143.3]il est d'avis qu'il ne s'agissait que de condensation à l'exception d'une fenêtre, celle de l'unité 304, c'était évident qu'il y avait infiltrations d'eau parce qu'on voyait que l'eau avait dégoutté par le cadrage du haut de la fenêtre ;

[143.3.1] tandis que pour les autres fenêtres, il n'y avait pas de cernes au cadrage supérieur des fenêtres qui auraient pu laisser supposer qu'il y avait eu une infiltration d'eau par le cadrage de la fenêtre ;

[143.4]ce sont les seules fenêtres dont on lui a parlé lors de l'inspection.

[144] Il ajoute que beaucoup des points étaient apparents à la réception des parties communes et non pas été inscrits par l'inspecteur Bergeron dans le Rapport Inspec-Thor :



[144.1] c'est facile de passer sa main derrière le revêtement extérieur pour voir s'il y a de la ventilation ;

[144.2] c'est facile de voir qu'il faut mettre des solins entre deux parements extérieurs différents, des solins au-dessus des fenêtres :

[144.2.1] l'expert Thivierge a dit que les solins, quand ils sont bien installés, il y a un espace de chaque côté de la fenêtre :

144.2.1.1. mais là, il n'y avait pas d'espace de chaque côté de la fenêtre, ça aurait dû être noté par l'inspecteur à l'inspection, quand lui il voit des solins mal installés, il s'en rend compte assez vite, la boîte de métal qu'il faut installer au-dessus des fenêtres c'est facile de la voir et ce genre de moulures-là qu'on met par-dessus la fenêtre, juste de voir ça on peut se rendre compte que les solins sont mal installés.

[145] Il affirme que :

[145.1] « personne ne nous a dit que la structure du bâtiment avait été atteinte par l'eau » ;

[145.2] « on n'est jamais allé jusqu'à la structure de bois pour voir si elle était attaquée par l'eau ou pas », l'expert Thivierge ne l'a pas vu et l'expert Thivierge ne l'a pas convaincu que la structure de bois était atteinte, alors que lui non plus, il ne l'a pas vue.

Plaidoiries

Le Bénéficiaire

[146] Le Bénéficiaire produit les décisions suivantes, toutes analysées pendant le délibéré, et le Tribunal réitère que chaque décision arbitrale est un cas d'espèce, basée sur la preuve concernant un bâtiment spécifique et la version alors applicable du *Règlement* :

[146.1] *Syndicat de la copropriété ELM c. Condominiums ELM 357 inc. et al.*²⁷ ;

[146.2] *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin et Les Constructions LGF Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*²⁸ ;

[146.3] *Ferland c. 3858081 Canada Inc./Les Maison Dominus et La Garantie Habitation du Québec*²⁹ ;

[146.4] *Kathleen Lafrenière et Dominic Lachance c. 9140-2347 Québec inc. et al.*³⁰ ;

[146.5] *Nicolas Pun c. 3858081 Canada inc. et al.*³¹ ;

²⁷ SORECONI 191005001 et al., 14 septembre 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.

²⁸ CCAC S14-071601-NP, 29 juin 2015, M^e Jean Robert LeBlanc, arbitre.

²⁹ GAMM 2016-16-023, 26 décembre 2017, M^e Karine Poulin, arbitre.

³⁰ CCAC S19-071502-NP, 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.

³¹ GAMM 2016-16-006, 20 avril 2017, M^e Karine Poulin, arbitre.



- [146.6] *Emmanuel Provost c. 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus) et al.* ³² ;
- [146.7] *SDC Jardins de Grenoble (3 683 432) et 9232-6941 Québec inc. (Habitation Classique)*³³ ;
- [146.8] *9211-4388 Québec inc. (Habitations Trigone inc.) et SDC Promenades du Golf 4 884 984*³⁴ ;
- [146.9] *Syndicat de copropriété du 3546-3552 rue Édith à Laval c. Habitation Daniel Melançon inc. et al.* ³⁵ ;
- [146.10] *Syndicat de copropriété le Glendale c. Le Groupe Arméca inc. et al.* ³⁶ ;
- [146.11] *Syndicat des copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Lupa inc.* ³⁷ ;
- [146.12] *Lizotte et Excellence Construction inc.*³⁸ ;
- [146.13] *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion et GCR*³⁹ ;
- [146.14] *Sonia Duval et Daniel Brown c. Les Construction Vaubec inc. et al.*⁴⁰.
- [147] Le Bénéficiaire plaide qu'il y a un problème majeur : l'installation des panneaux de béton léger, du parement extérieur, des solins, l'utilisation de moulures inadéquates.
- [148] Le bâtiment contient deux plans de protection contre les intempéries : le revêtement extérieur est le premier plan de protection, et le deuxième plan qui est l'enveloppe du bâtiment derrière le parement qui lui, quand il y a de l'eau, de l'humidité, doit être suffisamment intègre pour s'assurer que l'eau ne pénètre pas derrière le pare-intempérie, pour éviter que l'eau se retrouve dans l'ossature et la structure du bâtiment.
- [149] Ce qui est en cause ici, c'est l'infiltration d'eau derrière le parement et les conséquences manifestes qui ont été mises en lumière par l'expert lors des investigations plus invasives qui illustrent les conséquences du non-respect des règles de l'art et des directives du manufacturier, les conséquences sur l'enveloppe du bâtiment et potentiellement sur la structure du bâtiment.
- [150] L'expert Thivierge a fait une analyse exhaustive de la problématique et est allé plus loin comme le suggère Madame Gourde en procédant à des investigations plus invasives qui ont permis de mettre en lumière des problèmes encore plus

³² GAMM 2016-16-008, 28 novembre 2016, M^e Karine Poulin, arbitre.

³³ CCAC S11-120903-NP, 22 novembre 2012, Michel A. Jeannot, arbitre.

³⁴ SORECONI : 170211001, 24 mai 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre.

³⁵ SORECONI 080826001, 29 décembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

³⁶ GAMM 2008-12-004, 22 mai 2008, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

³⁷ SORECONI 180603001, 20 août 2018, Roland-Yves Gagné arbitre.

³⁸ (O.A.G.B.R.N., 2012-07-04, Jeffrey Edwards, arbitre), SOQUIJ AZ-50889961.

³⁹ SORECONI 201802001, 3 février 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.

⁴⁰ CCAC S15-033001-NP, 24 juillet 2017, Jean Philippe Ewart, arbitre.



importants et de confirmer les hypothèses qui étaient avancées par Madame Gourde et qui ont permis aussi de vérifier la façon insoupçonnée dont l'enveloppe du bâtiment avait été bâtie et la façon dont les solins et les panneaux de béton de revêtement avaient été installés.

[151] Sans détruire une partie du bâtiment, on n'aurait pas été en mesure de constater ces problèmes-là de solins.

[152] Le Rapport d'Inspec-Thor n'a décelé aucune problématique.

[153] Finalement ces inspections invasives ont démontré que le deuxième plan de protection n'était pas adéquat :

[153.1] Madame Gourde dit qu'elle soupçonne peut-être qu'il y a un problème et dit qu'il faut aller plus loin, elle n'est pas en mesure de conclure à ce moment-là, c'est au moment où on est dégarni qu'on s'est rendu compte de la gravité du vice et que les délais de prescription commencent.

[154] L'Entrepreneur jugeait que les problèmes d'infiltrations d'eau étaient reliés à l'étanchéité des vitres elles-mêmes et non pas au revêtement extérieur et à des problèmes de solin, il y a même eu du scellant autour des fenêtres.

[155] Il n'y a pas de membrane d'étanchéité qui assure l'étanchéité entre le pare-pluie et la fenêtre conformément au dessin apparaissant dans le Rapport Thivierge et le solin n'est pas positionné de façon adéquate, le haut du solin devrait se retrouver derrière le pare-pluie ici il y a trois problématiques que les ouvertures ont permis de constater :

[155.1](1) le solin est placé devant le pare intempérie ;

[155.2](2) le solin est placé devant les fourrures alors qu'il devrait être placé derrière les fourrures de bois ; et

[155.3](3) la fourrure qui est horizontale au-dessus de la fenêtre ne le devrait pas, ce devrait être seulement des fourrures verticales pour permettre à l'eau de s'évacuer par le larmier plutôt que d'être emprisonnée par cette fourrure à l'horizontale qui empêche la ventilation derrière le premier plan de protection – ici il n'y a rien de ventilé, ça crée un problème.

[156] Thivierge a vérifié :

[156.1] il a constaté derrière le panneau de béton que :

[156.1.1] il n'était pas fixé de façon adéquate ;

[156.1.2] derrière ces panneaux de revêtement il y avait eu beaucoup d'infiltrations d'eau faisant en sorte que l'enveloppe du bâtiment et la structure du bâtiment étaient en péril puisqu'il s'agit de murs porteurs ;

[156.2] il a constaté que les moulures en U utilisées étaient complètement inadéquates, qu'elles retenaient l'eau, faisant en sorte que le revêtement se dégradait de façon prématurée.



- [157] Pour Monsieur Thivierge les solins sont installés de façon identique à toutes les fenêtres, tout a été fait en série par étapes de la même façon ça il en est convaincu, il n'y a pas de preuve contraire.
- [158] Pour Monsieur Thivierge, les problèmes d'infiltrations aux fenêtres, aux portes patio on doit seulement faire la démonstration qu'il y a un problème qui engendre des infiltrations d'eau, la faute est présumée à l'égard de l'entrepreneur, et il n'y a pas de preuve contraire.
- [159] Changer les solins autour des fenêtres nécessite le remplacement complet du revêtement, il y a tellement de fenêtres que de changer le solin de toutes les fenêtres, c'est comme si on changeait tout le revêtement extérieur (donc il faudra tout le changer).

L'Administrateur

- [160] L'Administrateur a produit les décisions suivantes, toutes analysées pendant le délibéré et le Tribunal réitère que chaque décision arbitrale est un cas d'espèce, basée sur la preuve concernant un bâtiment spécifique et la version alors applicable du *Règlement* :

[160.1] *Côté et Construction Vaubec*⁴¹ ;

[160.2] *Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 et Habitations Trigone*⁴² ;

[160.3] *Syndicat de la Copropriété Carrefour Renaissance 3410 et 4032802 Canada Inc. et Association provinciale des constructions d'habitations du Québec Inc. (APCHQ)*⁴³ ;

[160.4] *Polat et Construction d'Astous Itée (failli)*⁴⁴ ;

[160.5] *Syndicat de copropriété du 423 rue Alcide-C.-Horth et Construction MACB inc.*⁴⁵ (rendue par le soussigné) ;

[126] En aucun moment, le témoin expert a répondu ou produit des éléments de preuve que selon la balance des probabilités l'enveloppe intérieure, la charpente, la structure, le bâtiment était mis en péril de perte ou perte potentielle totale ou partielle de façon à ce que le Tribunal puisse conclure à l'application de l'article 2118 C.c.Q. ;

[160.6] *Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique)*⁴⁶ ;

[160.6.1] le Tribunal soussigné note que si dans cette cause, l'arbitre a ordonné le remplacement d'un revêtement, la dénonciation

⁴¹ CCAC S19-012102-NP, 9 août 2019, Jacinthe Savoie, arbitre.

⁴² SORECONI, 102508001, 6 avril 2011, Michel A. Jeannot, arbitre.

⁴³ GAMM, 2010-19-007, 15 août 2012, Me Jeffrey Edwards, arbitre (aujourd'hui juge à la Cour supérieure).

⁴⁴ CCAC, S15-111902-NP 27 décembre 2016, Jean Philippe Ewart, arbitre.

⁴⁵ 2021 CanLII 57147 (QC OAGBRN), CCAC, 3 mai 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁴⁶ CCAC S13-122101-NP et autres, 15 juillet 2016, Yves Fournier, arbitre.



avait eu lieu pendant la période de couverture du vice caché même si le rapport d'expert qui avait « caractérisé » le problème était postérieure à cette période :

[273] Par conséquent, la seconde formulation n'étant que le prolongement de la caractérisation de la première dénonciation, il en résulte que la dénonciation du 25 août 2014 se doit d'être ramenée au moment où le syndicat s'est manifesté la première fois, soit le 6 avril 2012 ;

[...] [287] Le Tribunal ajoute que la dénonciation du 6 avril 2012 formulée par la présidente du syndicat permet de reconnaître que toute la problématique du parement en fibrociment du fabricant Nichiha se veut minimalement un vice caché et à la limite un vice de construction compte tenu des faits en cause et de l'état de la jurisprudence rapportés.

[160.7] *Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada Inc.*⁴⁷ ;

[160.8] *Leech et Construction Midalto*⁴⁸ ;

[160.9] *Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépál c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie*⁴⁹.

[161] Quant au revêtement extérieur (« points 3, 4, 7, 8, 10 et 11 »), l'Administrateur soumet que l'ensemble des réclamations doivent être rejetées, car elles n'ont pas l'importance du vice majeur; ou elles n'ont pas été dénoncées à l'Entrepreneur et l'Administrateur au moment de la réception des parties communes.

[162] La quasi-totalité des problématiques identifiées au Rapport Thivierge étaient facilement observables au moment de la réception des parties communes par toute personne œuvrant dans le domaine de la construction.

[163] L'ingénieur Thivierge ignore et n'a pas procédé à de vérifications afin de déterminer si la structure intérieure de l'immeuble était affectée en raison des vices constatés;

[163.1] les seuls problèmes d'humidité observés à l'intérieur de l'immeuble l'ont été dans une seule unité (voir les photos 6 et 9b du Rapport Thivierge) et auraient été causés par une infiltration provenant du toit ;

[163.2] aucune trace d'humidité qui aurait été causée par le revêtement extérieur n'a été observée ;

⁴⁷ SORECONI 070505001, 14 mars 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

⁴⁸ 2020 CanLII 58687 (QC OAGBRN), Soreconi, 11 mars 2020, Errol Payne, arbitre.

⁴⁹ CCAC S20-061901-NP et al. 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, Arbitre



[163.3] les conséquences de défauts affectant le revêtement extérieur sur les murs intérieurs/murs porteurs vont dépendre « d'une multitude de facteurs », incluant de la gravité des infiltrations, de la température et de l'humidité présentes.

[164] En matière de revêtement extérieur, il ne suffit pas que le Tribunal conclue à des problèmes au niveau de l'imperméabilité de l'enveloppe extérieure : la preuve doit démontrer que l'enveloppe intérieure, la charpente, la structure ou le bâtiment est en péril de perte ou perte potentielle totale ou partielle ; en l'espèce, l'Administrateur soumet que la preuve ne démontre pas une telle gravité eu égard au revêtement extérieur.

[165] L'expert Thivierge a procédé à une inspection invasive très limitée, où seulement deux panneaux de fibrociment ont été retirés.

[166] Au surplus, ni le Syndicat Bénéficiaire ni l'expert Thivierge n'ont découvert de traces de moisissures à l'intérieur de l'immeuble, à l'exception d'une découverte isolée dans l'unité 402 qui serait plutôt attribuable à une infiltration en provenance du plafond.

[167] En somme, le Syndicat Bénéficiaire n'a pas démontré en quoi l'immeuble était devenu non sécuritaire, était susceptible de s'effondrer ou était atteint d'un déficit d'usage en raison de ces infiltrations ponctuelles et circonscrites.

[168] Quant aux dénonciations du 5 décembre 2019 quant à des infiltrations aux fenêtres, l'Administrateur plaide qu'elles ont été découvertes entre la troisième et cinquième année de la fin des travaux de l'immeuble, celui-ci doit être qualifié de vice majeur afin d'être couvert par la garantie et avoir été dénoncé dans les six (6) mois de sa découverte.

[169] Dès le 2 novembre 2017, le Syndicat Bénéficiaire note la présence de défauts aux fenêtres, les amenant à faire appel à la garantie offerte par le distributeur des fenêtres afin d'effectuer certains correctifs :

Les correctifs des fenêtres ont été faits par Nouvel Horizon. Les manivelles défectueuses ont été changées. Pour ce qui est du condo #302, il reste encore de l'air qui entre par les coins de la fenêtre. [...]

28 mars 2017 : inspection des fenêtres par M. Mongrain et copropriétaire de fenêtres Horizon.

L'inspection des fenêtres a été exécutée le 28 mars 2018 sous la supervision de Hélène Gervais pour les copropriétaires ne pouvant pas être présents cette journée-là. Tous les condos auront des changements à faire dans presque toutes les fenêtres. M. Mongrain doit revenir faire les corrections. La date reste à être divulguée par ce dernier.

[170] Madame Gervais a admis comprendre en mars 2017 que des problèmes affectaient « presque toutes les fenêtres », sans toutefois ne faire aucune dénonciation.



- [171] L'expert Thivierge a témoigné que les infiltrations d'eau proviendraient de l'installation déficiente de solins, qui permettrait l'accumulation d'eau aux fenêtres.
- [172] Lors de l'audience, Monsieur Hamel a admis que si l'ensemble des fenêtres de l'Immeuble était affecté de défauts, la garantie pour les vices majeurs pourrait trouver application ; or, en présence de problématiques isolées visant quelques unités, les défauts ne rencontrent pas la gravité requise afin d'être considérés comme un vice majeur.
- [173] En l'espèce, des infiltrations d'eau circonscrites ne peuvent être considérées comme « une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage ».
- [174] Aucune preuve n'a été faite par le Syndicat Bénéficiaire afin de démontrer que ces infiltrations étaient susceptibles de causer la perte de l'Immeuble en y affectant la structure ou qu'elles étaient répétées.
- [175] Il n'y a aucune infiltration par les fenêtres ailleurs qu'aux 204, 304 et 404.
- [176] Pour la porte patio du 402, les problèmes de solin et de revêtement extérieur étaient visibles lors de l'inspection des parties communes.
- [177] Quant au délai de dénonciation, la copropriétaire du 402 n'avait pas à savoir que le problème d'infiltration d'eau découlait d'un solin, ce qui est nécessaire c'est qu'il y a des infiltrations d'eau dans l'immeuble.

Décision

Le Revêtement extérieur (Points 3, 4, 7, 8, 10 et 11)

- [178] Considérant que le Tribunal doit décider, non pas s'il est en présence d'une malfaçon ou d'un vice caché, mais s'il est en présence d'un vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.Q. puisqu'il s'agit du seul vice couvert par le plan de garantie pour les points suivants, vu la preuve le Tribunal n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire pour les points suivants :
- [178.1] Point 3. Moulures extérieures pour les portes et fenêtres ;
 - [178.2] Point 4. Parement extérieur courbé ;
 - [178.3] Point 7. Jonction balcons de béton et murs extérieures ;
 - [178.4] Point 8. Moulures horizontales au-dessus des portes de garages ;
 - [178.5] Point 10. Tablettes de Pierres entourant le bâtiment ;
 - [178.6] Point 11. Revêtement extérieur.
- [179] En droit québécois, à eux seuls, les problèmes de revêtement extérieur (Points 3, 4, 7, 8, 10 et 11) ici observés, ne suffisent pas à conclure à un péril du bâtiment en vertu de l'article 2118 C.c.Q.
- [180] Qui allègue le péril visé à l'article 2118 C.c.Q. doit satisfaire à son fardeau de la preuve à cet effet.



[181] Le Tribunal n'a pas la compétence juridictionnelle de changer la définition de vice majeur pour couvrir des problématiques qui ne sont plus couvertes après plus de trois ans après la réception des parties communes.

Toute la preuve à considérer

[182] Bien qu'il reconnaisse que le Tribunal ne soit pas lié par le témoignage de son expert, le procureur du Bénéficiaire a plaidé :

[182.1] que le Tribunal n'avait devant lui qu'une seule opinion d'expert au niveau du revêtement extérieur sur la dégradation potentielle de l'enveloppe du bâtiment, que Monsieur Thivierge avait été catégorique et qu'il n'y avait rien qui permettrait au Tribunal de douter de sa crédibilité et d'écarter son témoignage, car, d'après sa plaidoirie, il n'y aurait pas de preuve contradictoire.

[183] D'abord, pour rappel, d'après la Cour suprême :

[183.1] le Tribunal soussigné n'est pas lié par l'opinion de l'expert du Bénéficiaire :

[183.1.1] en vertu de l'arrêt dans *Roberge c. Bolduc*⁵⁰ ;

Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'a écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656:

Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, *il ne les lie cependant pas*. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]

[183.2] en vertu de l'arrêt dans *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*⁵¹, le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause [...]

[184] Pour rappel, d'après la Cour d'appel, dont ses arrêts dans *Premier Tech Ltée c. Dollo*⁵² et *Fournier c. Lamonde*⁵³, l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique.

⁵⁰ 1991 1 RCS 374.

⁵¹ 1929 R.C.S. 341, p. 343.

⁵² 2015 QCCA 1159, paragraphe [109], qui renvoie à : Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*,



- [185] Pour rappel, le présent arbitrage se déroule devant un tribunal statutaire spécialisé, où la simple ouverture dans un revêtement extérieur dénoncée dans la quatrième ou cinquième année de la garantie a plus d'une fois, y compris devant le soussigné, servi de prétexte pour plaider le vice majeur sous 2118 C.c.Q. puisque seulement le vice majeur était alors couvert, et le soussigné a entendu moult experts et moult bénéficiaires⁵⁴ à ce sujet sur une période supérieure à une décennie.
- [186] Enfin, pour dernier rappel, l'Administrateur n'a pas émis une simple opinion dans sa décision du 2 mars 2020 ; le *Règlement* prévoit qu'il « statue »⁵⁵ et il a donc statué sur les réclamations du Bénéficiaire.
- [187] Le Bénéficiaire, en vertu du *Règlement*, a fait part de son différend avec les décisions de l'Administrateur, qu'il demande au soussigné de trancher.
- [188] Le fardeau de la preuve revient au Bénéficiaire en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil⁵⁶, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.
- [189] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*⁵⁷ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »⁵⁸

[1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n° 466 et 475, p. 326 et 337.

⁵³ 2004 RDI 267, paragraphe [21].

⁵⁴ La dernière fois dans *Syndicat de copropriété du 423 rue Alcide-C.-Horth et Construction MACB inc.*, 2021 CanLII 57147 (QC OAGBRN), CCAC, 3 mai 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁵⁵ Article 18 5° : « [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue sur la demande** de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »

⁵⁶ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

⁵⁷ 2006 QCCA 887.

⁵⁸ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



[190] Le Tribunal considère qu'il doit conclure de tous les éléments de preuve, et non seulement, et le tout dit avec égards, de la foi en ce qui « pourrait » arriver selon les conclusions d'un ingénieur, ces conclusions basées sur la preuve appartiennent au président du Tribunal.

[191] Bien que chaque cas soit un cas d'espèce, dans l'arrêt assez récent *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*⁵⁹, la Cour d'appel conclut qu'il fallait être prudent avant de conclure au vice majeur, en ce sens qu'il faut analyser la preuve :

[111] Ainsi, à la lumière de l'ensemble de la preuve, l'évocation d'un danger pour le public en raison d'un risque de corrosion entraînant un possible effondrement repose sur une preuve très fragile, voire hypothétique et surtout vivement contestée par plusieurs experts (Rhéaume, Provencher, Charney), dont le jugement ne traite pas du tout. Ceci est d'autant plus préoccupant que la preuve ne révèle aucun signe objectif et apparent de détérioration ou de corrosion du mur depuis la construction en 2007 et de toute menace tangible d'effondrement, 11 ans plus tard.

[192] Le Bénéficiaire plaide, avec raison, que le mot perte à l'article 2118 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large et libérale; toutefois, il plaide aussi que cette interprétation doit couvrir également les déficiences qui n'ont pas entraîné d'infiltration sur des surfaces que rien n'a prouvé qu'elles n'étaient pas étanches (à part dans la région des fenêtres, voir le chapitre qui suit).

[193] Dans l'affaire *Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada Inc.*⁶⁰, notre collègue M^e Michel A. Jeanniot, arbitre, écrit :

[32] Dans le cas qui nous concerne, je rappelle que c'est le Bénéficiaire qui est en demande, et sans que ce fardeau lui soit indu, c'est néanmoins ce dernier qui a le fardeau de me convaincre.

[33] Il n'y a pas eu de preuve que l'immeuble est devenu non sécuritaire en raison de vices ou encore qu'il y a danger d'effondrement de certaines parties.

[34] Il est plus que possible que si certains travaux de correctifs ne sont pas adressés, les façades extérieures périront de façon prématurée.

[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à court ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. [...]

[194] Dans l'affaire *Louis Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁶¹, notre collègue Guy Pelletier, arbitre écrit :

⁵⁹ *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.* 2019 QCCA 926.

⁶⁰ SORECONI 070505001, 14 mars 2008, Me Michel A. Jeanniot, arbitre.



[46] En l'espèce, il n'a pas été établi que le Bénéficiaire, malgré les craintes appréhendées, se trouvait dans la situation inévitable qu'il serait victime éventuellement d'un problème d'infiltration d'eau d'autant plus qu'il n'y a eu aucune manifestation de désordres dans les six années suivant la fin des travaux. [...]

[49] Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, je suis d'avis que la situation décrite par le Bénéficiaire peut être inquiétante et nécessiter un entretien régulier mais ne constitue pas un vice d'une gravité telle qu'il puisse être considéré comme étant un vice de construction ou un vice de sol couvert par l'article 10 du règlement.

[195] Dans l'affaire *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.*⁶², notre collègue, Alcide Fournier, arbitre, écrit :

[17] Pour résoudre le présent litige, l'arbitre n'a pas à classer les désordres dénoncés par les Bénéficiaires en manquement au Code national du bâtiment, ou en malfaçon, ou en vices cachés, etc... Le tribunal d'arbitrage doit statuer à savoir si les désordres mis en preuve peuvent causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

[...] [19] Il est clair selon la jurisprudence qu'il n'est pas nécessaire que la perte appréhendée ait lieu à l'intérieur des 5 années de la garantie, mais il faut que les désordres dénoncés aient une survenance probable et prévisible.

[20] Dans le présent litige, la survenance probable et prévisible de la perte de l'immeuble n'est pas soutenue par des indices tels l'humidité excessive, l'infiltration d'eau ou l'obstruction partielle ou totale des drains.

[21] Par ailleurs, comme le dit Me Jeannot dans « Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Mtl et 153642 Canada Inc. » le coût des travaux de réparation ne peut à lui seul servir à qualifier un désordre de vice majeur de construction.

« L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. »

[22] L'arbitre soussigné estime donc que les désordres dénoncés par les Bénéficiaires ne peuvent être considérés comme des vices de construction [...]

[196] Cela reste une question de preuve et chaque dossier est différent : dans l'affaire plus récente *Syndicat de Copropriété Lofts Chevrier 4474390 c. 9201-0776 Québec inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁶³, notre collègue M^e Albert Zoltowski, arbitre, a rejeté la réclamation sous 2118 C.c.Q. pour les éléments qui n'entraînent pas la perte du bâtiment et l'a accueillie pour ceux qui l'entraînent (preuve de dégâts à une partie de la structure du bâtiment), le tout, selon la preuve :

⁶¹ SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

⁶² SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

⁶³ CCAC, S15-081401-NP, 19 août 2016, M^e Albert Zoltowski, arbitre.



Les vices consistant en absence de rejet d'eau et de solins : 48. L'absence des rejets d'eau ou larmiers et de solins à différents endroits dans le revêtement ont été observés et décrits sommairement par Monsieur Gautreau dans son rapport d'inspection pré-réception qui a été dénoncé à l'Administrateur en 2011.

49. Lors de son témoignage, l'expert Monsieur Patrick Gautreau, a déclaré que ces problèmes constituaient des vices de construction car elles n'étaient pas conformes aux règles de l'art de l'installation d'un revêtement d'acrylique ni aux principes prévus au *Code du bâtiment* pour la construction d'un revêtement [...] De plus, il a reconnu qu'en 2011 il ne pouvait pas prédire la probabilité de dommages à la structure du mur s'il y avait une membrane d'étanchéité adéquate et si une cavité drainante existait derrière le revêtement.

[...] 51. Selon le témoignage de Monsieur Gautreau, ces vices qui ont été dénoncés en mai 2011 **ne représentaient pas en 2011 une « perte potentielle »**.

52. Selon le Tribunal, il s'ensuit que **ces vices ne peuvent pas être considérés** comme des vices de conception, de construction ou de réalisation au sens du paragraphe 27(5) du *Règlement*.

[...] **L'absence d'une cavité drainante en bas du revêtement d'acrylique** : 65. Il s'ensuit que l'absence de cette cavité drainante en bas du revêtement d'acrylique du bâtiment constitue un vice de conception, de construction ou de réalisation de ce revêtement.

66. Monsieur Gautreau **a également établi le lien de causalité entre ce vice et une perte ou perte potentielle de l'ouvrage**.

70. L'expert Gautreau a expliqué lors de l'audition que les infiltrations d'eau et l'humidité derrière le revêtement d'acrylique qui n'ont pas pu être rejetés à l'extérieur de ce revêtement, ont causé des dégâts substantiels au revêtement intermédiaire **et à une partie de la structure du bâtiment**. Ces dégâts deviendront de plus en plus sérieux si ce vice n'est pas réparé.

[...] 77. Pour ces raisons, le Tribunal conclut que l'absence de la cavité drainante en bas du mur d'acrylique constitue un vice de conception, de construction et de réalisation au sens du paragraphe 27(5) du *Règlement*.

[197] Avec égards, voici les commentaires du Tribunal sur les décisions arbitrales produites par le Bénéficiaire sous le présent chapitre :

[197.1] *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin et Les Constructions LGF Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁶⁴ ;

[197.1.1] le Tribunal note que dans ce dossier, il est grandement question des problèmes de solins et des dommages autour des fenêtres, ces problèmes sont abordés au chapitre suivant sur la base du vice caché ;

⁶⁴ CCAC S14-071601-NP, 29 juin 2015, M^e Jean Robert LeBlanc, arbitre.



[197.2] *Ferland c. 3858081 Canada Inc./Les Maison Dominus et La Garantie Habitation du Québec*⁶⁵ ;

[197.2.1] le Tribunal note que dans ce dossier, l'Administrateur était retourné sur les lieux pour le revêtement moins d'un an après l'achat du bâtiment et l'Entrepreneur avait effectué des travaux correctifs, ce qui rend ce dossier très différent du nôtre – des problèmes dénotés dans ce dossier, comme ceux autour d'un balcon, sont absents du nôtre - enfin, il est question des problèmes de solins et des dommages autour d'une porte-patio, ces problèmes sont abordés au chapitre suivant ;

[197.3] *Kathleen Lafrenière et Dominic Lachance c. 9140-2347 Québec inc. et al.*⁶⁶ ;

[197.3.1] le Tribunal note que dans ce dossier, il est grandement question des problèmes de solins et des dommages autour des fenêtres, ces problèmes sont abordés au chapitre suivant ;

[197.4] *Nicolas Pun c. 3858081 Canada inc. et al.*⁶⁷ ;

[197.4.1] le Tribunal note que dans ce dossier, il est grandement question des problèmes de solins et des dommages autour des fenêtres, ces problèmes sont abordés au chapitre suivant ;

[197.5] *Emmanuel Provost c. 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus) et al.*⁶⁸ ;

[197.5.1] le Tribunal note que dans cette affaire, l'Administrateur avait admis à cette audience, que « la structure du bâtiment sera rapidement affectée » (paragraphe [65] de cette affaire), ce qui n'est pas le cas ici.

Conclusion

[198] Considérant l'*absence* derrière les éléments aux points cités au paragraphe [178] ci-haut, d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment, d'humidité excessive ou de moisissure ou de pourriture ou d'accumulation de glace sur une partie non étanche de la *structure même* du bâtiment selon la preuve au présent dossier qui puisse amener le Tribunal à conclure au péril visé à l'article 2118 C.c.Q., la seule présence des problématiques soulevés ne peut pas être qualifiée en droit de vice majeur entraînant la perte totale ou partielle au sens de l'article 2118 C.c.q. et de l'article 27 (5) du *Règlement* qui y réfère.

[199] Pour toutes ces raisons, les déficiences alléguées par le Bénéficiaire aux points cités au paragraphe [178] ci-haut ne sont couvertes par l'Administrateur durant les quatrième et cinquième année du plan de garantie, la décision de l'Administrateur doit donc être maintenue et la réclamation du Bénéficiaire doit

⁶⁵ GAMM 2016-16-023, 26 décembre 2017, M^e Karine Poulin, arbitre.

⁶⁶ CCAC S19-071502-NP, 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.

⁶⁷ GAMM 2016-16-006, 20 avril 2017, M^e Karine Poulin, arbitre.

⁶⁸ GAMM 2016-16-008, 28 novembre 2016, M^e Karine Poulin, arbitre.



être rejetée sur ces points, le tout, sous réserves de leur recours de droit commun à l'encontre de l'Entrepreneur, et sous réserves du chapitre qui suit quant aux régions autour des fenêtres et portes-patio.

Les infiltrations et les fenêtres et portes-patio (Point 5 du 1^{er} dossier, Élément ajouté - Porte patio et Point 4 du 3^e dossier)

[200] Tout d'abord, le Tribunal souligne au lecteur pressé qui aurait sauté la lecture des sections précédentes avant de lire le présent paragraphe, que la preuve quant au présent chapitre sur les infiltrations a été reproduite en grande partie aux sections précédentes.

[201] La preuve démontre que les problèmes aux fenêtres et portes-patio de ce bâtiment remplissent les critères du vice caché couvert par l'Administrateur en vertu des dispositions du *Règlement*, sauf pour les fenêtres dont la problématique n'a pas été dénoncée dans le délai de six mois prescrit par le *Règlement*.

La malfaçon apparente comme base alléguée de rejet

[202] Le Tribunal doit en premier lieu disposer de l'argument de la malfaçon apparente non dénoncée à la réception des parties communes.

[203] À l'audience, autant l'expert du Bénéficiaire, soit l'ingénieur Thivierge, que l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, soit le technologue membre de l'Ordre Hamel, ont affirmé que les problèmes de solins étaient apparents.

[204] Pour l'ingénieur Thivierge :

[204.1] c'était visible à l'œil nu, mais le néophyte ne va pas le constater, il va dire « j'ai un beau revêtement » mais quelqu'un qui connaît le Code et qui connaît les règlements va trouver un problème à ce moment-là même au départ – quelqu'un qui travaille dans le domaine l'aurait constaté ; c'est un peu moins évident pour les solins au-dessus des fenêtres, la chose qui pouvait être vue par un professionnel qui vérifie les solins au-dessus des fenêtres, est que le « ressaut » de 25 mm n'était pas présent.

[205] Avec égards, la position de l'Administrateur à l'audience à l'effet qu'il convient de rejeter la réclamation du Bénéficiaire pour les infiltrations par les solins sur la base qu'il s'agissait d'une malfaçon apparente et visible pour l'inspecteur des parties communes est erronée en droit, considérant, entre autres, la position de la Cour d'appel (*Leroux c. Gravano*⁶⁹) :

On ne peut reprocher à l'acheteur qui fait appel à un inspecteur d'avoir manqué à son devoir de prudence et de diligence si l'inspecteur n'a pas décelé d'indice de vice que l'acheteur raisonnable ne pouvait pas lui-même déceler.

[206] Cette position de la Cour d'appel pour l'acheteur s'applique dans le présent dossier au Bénéficiaire en vertu du *Règlement*, pour les motifs suivants.

[207] Le *Règlement* renvoie (quant à la malfaçon apparente ou non-apparente ou au vice caché ou vice majeur découlant des obligations de l'Entrepreneur que

⁶⁹ 2016 QCCA 79.



l'Administrateur cautionne) à chaque fois aux dispositions du Code civil et le *Règlement* n'est pas, en soi, un chapitre du même Code civil avec des définitions différentes pour ce qui est apparent ou non-apparent ou caché pour la malfaçon et le vice ;

[207.1] pour rappel, l'article 27 du *Règlement* stipule :

[...] doit couvrir [...] 2° la réparation des vices et malfaçons apparents **visés à l'article 2111** du Code civil [...] ; 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 [...] ; 4° la réparation des vices cachés **au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103** du Code civil [...] 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, **au sens de l'article 2118** du Code civil, [...].

[208] La Cour d'appel a décrété dans *Marcoux c. Picard*⁷⁰ :

[20] Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. **Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur**[9]⁷¹. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat[10]⁷².

[21] Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations[11]⁷³.

[209] Dans l'arrêt *Leroux c. Gravano*⁷⁴, la Cour d'appel rapporte ce qui suit :

[43] Notre Cour précisait dans *Marcoux*[8]⁷⁵, le danger que constitue le fait d'attribuer à l'acheteur l'obligation de moyens de l'inspecteur pré-achat et d'ainsi

⁷⁰ 2008 QCCA 259.

⁷¹ [9] *St-Louis c. Morin*, [2007] R.D.I. 20 (C.A.).

⁷² [10] *Id.* au paragr. 32, à la p. 24, citant : *Savoie c. Lirette*, B.E. 2004BE-212, AZ-50211292 (C.S.).

⁷³ [11] Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 153-154; Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 159, p. 205-207.

⁷⁴ 2016 QCCA 79 ; voir aussi *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc* 2007 QCCA 1292 : [45] Il reste un dernier point à éclaircir sous ce chef. Je doute, et je le dis avec égards, que le juge ait eu raison [...], de qualifier de défaut « apparent » l'absence de moulures en J dans le parement extérieur [...]. Une telle caractéristique peut échapper à une personne raisonnablement prudente mais qui n'est pas une experte en matière de construction; aussi est-il inexact, à mon sens, d'en parler comme d'un défaut « apparent ».

⁷⁵ *Marcoux*, *supra*, note 6, par. 20-21 ; (note du soussigné, note 6 : *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 17 [*Marcoux*]; *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, [2007] 3 R.C.S. 461, par. 42 et 51 [*Domtar*]; Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, no 159; voir Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, no 381.)



fausser la norme objective, la seule qui existe : [note du soussigné : citations des paragraphes [20] et [21] de l'arrêt *Marcoux*, déjà cités].

[46] [...] On ne peut reprocher à l'acheteur qui fait appel à un inspecteur d'avoir manqué à son devoir de prudence et de diligence si l'inspecteur n'a pas décelé d'indice de vice que l'acheteur raisonnable ne pouvait pas lui-même déceler. C'est seulement lorsque cet inspecteur décèle un indice sérieux que l'acheteur doit pousser son étude.

[47] Dans *St-Louis*, la Cour d'appel [...] avait donc conclu que le juge, en plus d'avoir commis une erreur de fait sur le camouflage des trappes d'accès, **avait erronément qualifié d'apparent le vice en imputant la norme de prudence de l'inspecteur aux acheteurs.**

[48] Dans l'affaire sous étude, le juge conclut que l'appelante avait des indices suffisants pour suspecter la présence des vices pour qu'il soit possible de déclarer ces vices apparents plutôt que cachés. Devant les constats de l'inspecteur quant à la présence de moisissures et l'absence de trappe d'accès aux combles, il conclut qu'elle n'a pas fait preuve de prudence et de diligence en ne poussant pas ses investigations. [...].

[49] Avec égards, nous sommes d'avis que le juge **a commis une erreur de droit** en qualifiant le vice affectant les combles comme apparent. Le vice apparent est celui qu'une personne raisonnablement prudente et diligente saurait détecter. Selon les conclusions du juge, l'appelante s'est fiée au rapport qu'elle a reçu avant l'achat et était au courant qu'il aurait été important d'inspecter les combles ou de pousser son inspection en raison des moisissures.

[50] Or, ce que le rapport de l'inspecteur mentionne concernant les combles est ceci :

Aucune trappe d'accès à l'entretoit. Nous n'avons pu vérifier : Isolation, ventilation, Coupe-vapeur, structure du toit et signe d'infiltration d'eau. Avant de faire l'achat de la propriété il serait très important de le faire vérifier.

[Nous soulignons.]

[51] Tout ce que ce paragraphe contient est une constatation que l'inspecteur n'a pu vérifier si les combles montraient des indices de vices. [...]

[54] [...] Considérant la situation propre de l'appelante, qui n'a aucune expérience en construction et achète sa première maison seule, elle a eu un comportement certes naïf, qui correspond toutefois à ce qu'une personne raisonnable sans connaissance en construction aurait eu : elle ne pouvait pas se douter que l'absence d'inspection des combles était le signe annonciateur d'infiltrations d'eau majeures et substantielles; le profane ne connaît pas le phénomène des « barrages thermiques » et l'importance de la ventilation des combles. Il y a une distinction à faire entre un indice positif et l'absence d'indice. Ici, il y a absence d'indice positif que les combles sont mal ventilés et affectés d'un vice.

[210] Qui plus est, dans notre dossier :

[210.1] nous l'avons déjà indiqué, l'Entrepreneur n'a pas procédé conjointement à une inspection pré-réception, comme c'était son obligation légale (article 33 du *Règlement*) ;



[210.1.1] l'Administrateur couvrant les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur, le Tribunal ne peut pas imputer de blâme au Bénéficiaire pour les manquements de l'Entrepreneur quant à ses obligations légales lors de la réception des parties communes ;

[210.1.2] en plus de la position de la Cour d'appel, ajoutons que dans *Levesque et Sebecam Rénovations*⁷⁶, notre collègue, Alcide Fournier, arbitre, écrit :

[26] L'intention du législateur en adoptant le règlement sur le plan de garantie était, entre autre, de protéger les consommateurs contre des entrepreneurs négligents, comme dans le présent litige.

[27] Quant au caractère d'ordre public du règlement, l'entrepreneur ne l'a pas respecté et il faut se poser la question : est-ce que seul le consommateur doit en subir les conséquences ?

[28] À l'article 116 du règlement, le législateur a écrit [...] :

[29] Par cet article, le législateur a voulu que l'arbitre règle des situations qui ne pouvaient pas être toutes décrites dans un règlement.

[30] L'arbitre soussigné estime que le présent litige correspond à ce qu'a désiré le législateur en permettant au tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité pour résoudre le problème. ;

[210.2] pour l'expert Thivierge, le problème de solin est « moins évident » et, comme il le note dans son rapport, les fenêtres ont une problématique de membrane qui elle, ne peut pas être qualifiée d'apparente par le Tribunal ;

[210.3] enfin, nous sommes en présence d'un bâtiment résidentiel neuf et comme l'affirme la Cour d'appel dans *3223701 Canada inc. c. Darkallah*⁷⁷ : « Comme l'explique Jeffrey Edwards, « [l]es attentes d'un acheteur d'une maison neuve sont légitimement plus élevées que celles d'un acheteur d'une vieille maison »⁷⁸.

[211] Vu les arrêts de la Cour d'appel, vu la preuve, le Tribunal rejette la plaidoirie de l'Administrateur qu'il y avait lieu de ne pas accueillir la réclamation des Bénéficiaires pour les infiltrations aux fenêtres et à la porte-patio pour motif de malfaçon apparente à la réception des parties communes.

⁷⁶ AZ-50844665, CCAC, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.

⁷⁷ 2018 QCCA 937, paragraphe [43].

⁷⁸ Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2008, n°310.1, p. 143.



La couverture pour vice caché

[212] Le Tribunal doit en second lieu disposer de l'argument de l'Administrateur quant à la période de couverture du vice caché, qui serait échue au moment de la dénonciation des infiltrations d'eau, pour ne rester que la couverture du vice majeur.

[213] Les procureurs de l'Administrateur ont plaidé quant aux dénonciations du 5 décembre 2019 pour les infiltrations (unités 204, 304, 404, Point 5 (1^{er} dossier) ; (et 402, Point 17, traité plus haut)), qu'elles ont été découvertes entre la troisième et cinquième année de la fin des travaux de l'immeuble, celles-ci devaient donc être qualifiées de vice majeur afin d'être couvertes par la Garantie (et devraient avoir été dénoncées dans les six (6) mois de la découverte, ce dernier argument est traité à la section qui suit, paragraphes [234] et s).

[214] Avec égards, le Tribunal rappelle que si la couverture de cinq ans pour vice majeur débute à la fin des travaux du 28 avril 2016 (article 27 (5) du *Règlement*), la couverture de trois ans pour vice caché débute à une autre date, soit la réception des parties communes du 3 novembre 2016 (article 27 (4) du *Règlement*), soit les vices découverts dans les trois ans après la réception et dénoncés dans les six mois de la découverte, dénonciation qui peut donc être postérieure à la durée de trois ans.

[215] Les dénonciations du 5 décembre 2019 visent des infiltrations découvertes en août 2019 (pour les unités 204 et 304, voir ci-après), elles sont donc découvertes à l'intérieur de la période de la garantie pour vice caché et dénoncées à l'intérieur du délai de six mois.

La présence du vice caché

[216] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 27 4^e renvoie, commence ainsi :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[217] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*⁷⁹, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, **suffisamment grave**, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre à l'usage** auquel il est destiné ou en **diminue tellement l'utilité** que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du

⁷⁹ [2007] 3 R.C.S. 461.



bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

[218] Dans l'affaire récente *Biron c. 9317-3938 Québec Inc. (Développement Apara) et GCR*⁸⁰, notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, résumait ainsi la différence du vice caché du vice majeur :

[48] Dans le cadre d'un vice de 1726, en plus de son caractère occulte, le texte spécifie la condition de gravité, son intensité, pour donner ouverture à l'application de la garantie, soit un vice qui entraîne un déficit d'usage au point que 'l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix' alors que dans le cas d'un vice de 2118, on recherche plutôt la perte de l'ouvrage, dans sa définition législative et jurisprudentielle, liée à la solidité et viabilité de la construction visée.

[219] La preuve démontre que des, à tout le moins certaines, fenêtres du bâtiment et portes-patio sont atteintes de vices qui remplissent les critères du vice caché et qu'il y a lieu d'ordonner en plus de travaux correctifs, une inspection des fenêtres et portes-patio sauf pour les fenêtres pour lesquels l'obligation de dénonciation n'ont pas été respectées (voir section suivante pour les fenêtres exclues).

[220] L'inspecteur-conciliateur Hamel de l'Administrateur a témoigné à l'effet que :

[220.1]effectivement le solin n'était pas installé de façon adéquate ;

[220.2]effectivement ça pouvait expliquer les problèmes d'infiltrations d'eau aux fenêtres et aux portes patio qui existent toujours vu l'absence de travaux correctifs.

[221] Pour sa part, dans son Rapport (pièce B-1), l'ingénieur Thivierge écrit quant aux fenêtres qu'il y a plus que le solin qui est problématique, il y a aussi la membrane :

Deux facteurs importants n'ont pas été respectés, premièrement les solins mis en place au-dessus des fenêtres ne respectent pas les règles d'installations tel que décrit aux différents guides d'installation. Comme mentionné précédemment, les solins auraient dû être placé derrière le pare-intempérie et derrière la fourrure de bois. Ceci implique que lorsque l'eau s'infiltré par les moulures du revêtement extérieur non-conformes, l'eau atteint l'enveloppe intermédiaire du bâtiment et glisse derrière le solin plutôt que d'être redirigé à l'extérieur comme elle devrait. Ainsi l'eau peut circuler jusqu'à l'ouverture des fenêtres et s'infiltrer à l'intérieur des murs et attaquer la structure de bois. [...] Lors de l'inspection invasive, j'ai été en mesure de constater qu'aucune membrane n'a été installée comme décrit [...] au] guide chantier de l'APCHQ concernant l'étanchéité des fenêtres, établis selon la norme CSA A-440.4.07. Les fenêtres ont été étanchées à l'aide d'un simple ruban adhésif ce qui ne permet pas d'obtenir une étanchéité adéquate.

[222] Le Tribunal souligne que :

[222.1]d'une part ;

[222.1.1] la Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Guistini c. Expo Ornemental Inc.*⁸¹ :

⁸⁰ SORECONI 200101001, 11 août 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.



[7] [...] L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art. ;

[222.2] d'autre part :

[222.2.1] le *Règlement* stipule :

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage: [...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[222.2.2] la norme CSA A-440 pour les fenêtres est une norme au prévue au Code national du bâtiment.

[223] L'expert Thivierge a remarqué pour les fenêtres, d'une part, la présence de solins mais qui ne remontaient pas sur le bord des extrémités comme il était dans les normes de bonne pratique à ce moment-là, et, d'autre part, l'absence de solin à certains endroits.

[224] La membrane doit être installée pour s'assurer de l'étanchéité des fenêtres, et l'expert dit que cela n'a pas été respecté aux endroits où il a effectué son inspection invasive.

[225] Il affirme qu'il n'y avait pas de membrane autocollante sur l'installation des fenêtres et c'était tout simplement du « tucktape » rouge qui était collé tout autour de la fenêtre pour créer l'étanchéité - *c'est du travail de cabochon, c'est non conforme*.

[226] À la photo 6 de la page 10 de son Rapport au-dessus de la fenêtre du 204, sous la fenêtre du 304, on y voit de l'humidité derrière le pare-air, on voit que c'est humide derrière la protection aux intempéries du bâtiment, ça s'en va directement sur la structure interne du bâtiment.

[227] Quant à la porte-patio du 402, l'inspecteur-conciliateur Hamel affirme qu'il n'a pas vu cette infiltration d'eau, il ne sait pas d'où vient cette eau, ce n'est pas nécessairement un problème de solin mais c'est possible ; Jacques Meunier a témoigné à l'effet que l'eau venait du haut du cadrage.

[228] Vu la preuve, le Tribunal est d'accord avec l'ingénieur Thivierge : selon la balance des probabilités, l'ensemble des fenêtres doit être inspecté et, si nécessaire, corrigé, les travaux de construction ayant été faits en même temps par la même entreprise.

[229] Le même principe s'applique pour les portes-patio.

[230] Le Tribunal souligne que même s'il en vient à la conclusion que les fenêtres et portes-patio, à tout le moins certaines, sont atteintes d'un vice caché, les

⁸¹ 2007 QCCA 417.



décisions de ses prédécesseurs ont souvent conclu à la présence d'un vice majeur⁸².

[231] Rappelons que la Cour supérieure dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*⁸³ a reconnu il y a longtemps au Tribunal d'arbitrage la compétence pour émettre une ordonnance pour procéder à une inspection lors de travaux correctifs, même si l'Administrateur n'avait pas déjà émis une telle ordonnance :

93. Contrairement à ce que plaident les requérantes, l'Arbitre n'avait pas à se convaincre de l'existence d'un défaut de structure pour rendre sa décision. Il pouvait ordonner l'exécution de travaux qui comprennent la vérification préalable de certains éléments de structure.

[232] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin et Les Constructions LGF Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁸⁴, notre collègue M^e Jean Robert LeBlanc arbitre, conclut non seulement au vice majeur, mais à une ordonnance d'inspecter les fenêtres qui n'ont pas déjà fait l'objet d'une inspection :

[99] L'étanchéité des fenêtres (Point # 5) que le Bénéficiaire considère mal assurée et douteuse à long terme pourrait correspondre au critère de gravité engendrant une dégradation du bâtiment, le rendant partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, mettant en péril sa solidité et causant des inconvénients sérieux et des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment. En effet, des infiltrations d'eau récurrentes sont graves, causent des inconvénients sérieux et des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment.

[100] Il s'agit indiscutablement d'un vice de construction et de réalisation de l'ouvrage entraînant éventuellement la perte du bâtiment au sens de l'article 2118 du C.c.Q..

[101] En conséquence, la Garantie doit s'appliquer à la demande du Bénéficiaire à l'égard du Point #5.

[102] Cependant, une difficulté majeure subsiste. Seulement une des fenêtres (salle de bain de l'unité 102) a fait l'objet d'une inspection et la preuve ne traite que de cette fenêtre-là.

[103] Le Tribunal arbitral ne saurait, dans les circonstances, ordonner à l'Administrateur de remplacer toutes les fenêtres alors que seulement une de celles-ci souffre d'un vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage prouvé. En l'absence de preuve similaire à l'égard des autres fenêtres, le Tribunal arbitral ne peut pas présumer qu'elles souffrent toutes du même vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage. Une inspection plus étendue est donc nécessaire.

⁸² *Tony Jorge et al. c. Les Constructions Naslin Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI 051206001, 15 mars 2006, Michel A. Jeanniot, arbitre ; *Syndicat du 3411 au 3417 Avenue des Érables c. Devex et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* SORECONI 061220001, 13 juin 2007, Michel A. Jeanniot, arbitre.

⁸³ [2002] J.Qc. no 3230 (C.S.), Hon. Jacques Dufresne, J.C.S.

⁸⁴ CCAC S14-071601-NP, 29 juin 2015, M^e Jean Robert LeBlanc, arbitre.



[104] En conséquence, le Tribunal arbitral **ordonnera** à l'Administrateur **de corriger** le vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage de la fenêtre ayant fait l'objet de l'inspection de son expert et de l'expert du Bénéficiaire (Salle de bain de l'unité 102) et **ordonnera la vérification** et l'examen de toutes les fenêtres suspectes étant entendu que si la construction et l'installation d'une ou plusieurs d'entre elles sont similaires à celle ayant fait l'objet du rapport du conciliateur du 18 juin 2014, l'Administrateur devra intervenir conformément à la présente décision arbitrale.

[233] Le Tribunal ordonnera donc, en plus de travaux correctifs, une inspection des fenêtres et des portes-patio non autrement spécifiquement exclues.

Le respect du délai de dénonciation de six mois et les fenêtres incluses et exclues

[234] Avec égards, le Tribunal ne partage pas du tout, la plaidoirie de l'Administrateur à l'effet que le problème **à toutes** les fenêtres aurait dû être dénoncé dès la première infiltration **à une** fenêtre du 402 en 2016 [à une époque où le Syndicat était toujours sous le contrôle de l'Entrepreneur] ou à une autre fenêtre du 402 en 2017.

[235] L'Administrateur plaide en même temps, d'une part, que le problème à une fenêtre obligeait à dénoncer toutes les fenêtres du bâtiment composé de douze unités de copropriété, mais, d'autre part, parce que l'expert Thivierge n'a pas expertisé toutes les fenêtres (l'inspecteur-conciliateur Hamel non plus d'ailleurs), on ne peut pas conclure qu'il y a un problème généralisé à toutes les fenêtres.

[236] Vu la preuve dans le présent dossier composé d'acheteurs qui ne sont pas dans l'industrie de la construction sauf pour le copropriétaire Lemire, le Tribunal considère qu'il est erroné d'imputer une telle norme de conduite au Syndicat Bénéficiaire et de prétendre qu'une infiltration à une fenêtre signifiait que le Syndicat aurait dû réaliser qu'il y avait un problème généralisé à dénoncer de solins et d'installation non-conformes à toutes les fenêtres et aux portes-patio d'un bâtiment de douze unités de copropriété (sur quatre étages avec le garage).

[237] Le délai maximal de dénonciation de six mois ne couvre pas les infiltrations survenues dans le temps issues de sources différentes non découvertes préalablement comme cela a déjà été décidé par nos collègues arbitres⁸⁵, chaque fenêtre où il y a eu des infiltrations ont été installée individuellement dans des ouvertures différentes ;

[237.1] le présent dossier se distingue pour cette raison des deux décisions du soussigné citées en renvoi⁸⁶ où une même toiture était la source d'infiltrations.

⁸⁵ *Lysanne Phoenix et Daniel Gagnon c. 9056-1879 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 122002001, 20 août 2012, Alcide Fournier, arbitre ; *Angela Tucceri Cimini c. 9116-7056 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 090106001, Guy Pelletier, arbitre, 25 mai 2009.

⁸⁶ *Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépál c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.* ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie, CCAC S20-



[238] La preuve à l'audience (procès-verbaux de 2017, pièce A1-16 et témoignage d'Hélène Gervais) démontre que des travaux ont eu lieu à des fenêtres du bâtiment en 2017 toutefois, la question de la version applicable du *Règlement* et du délai de dénonciation de six mois n'ayant été soulevé qu'à la dernière minute, le Tribunal conclut de la balance de probabilités que tous les événements d'infiltrations d'eau par les fenêtres lui ont été rapportés à l'audience.

[239] L'audience (la preuve a duré deux jours) a tout de même porté sur trois décisions de l'Administrateur à la suite des dénonciations du Syndicat, toutes bien avant que la question de la version applicable du *Règlement* contenant un délai de dénonciation maximal de six mois ait été soulevée, la preuve permet donc de déterminer les fenêtres à exclure de la présente décision vu l'expiration du délai quant à leur dénonciation.

[240] Pour les fenêtres exclues en vertu du *Règlement*, le Syndicat, comme tout bénéficiaire, avait le droit d'opter de faire appel ou non à la Garantie administrée par l'Administrateur toutefois, pour y faire appel, le bénéficiaire doit alors avoir rempli les conditions quant au délai de dénonciation et de la mise en œuvre de la Garantie.

[241] La Cour d'appel rappelle dans l'arrêt 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*⁸⁷ :

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler[10]⁸⁸. La garantie réglementaire n'écarter pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit[11]⁸⁹.

[242] Le Tribunal d'arbitrage doit analyser la preuve pour déterminer si le Syndicat est déchu de faire appel à la Garantie pour les fenêtres pour lesquelles il avait fait le choix, de ne pas le faire dans les délais prescrits.

[243] Les fenêtres trois unités 204, 304 et 404 sont bien sûr incluses (Décision du 2 mars 2020) :

[243.1] Jacques Meunier (unité 304) a témoigné que c'est en août 2019 qu'il a constaté l'infiltration ;

[243.2] Pascal Cléry a témoigné que pour le 204, c'était pendant la même période ;

061901-NP et al. 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, Arbitre ; et *Syndicat de la Copropriété La Gondola c. Me-Ra Développement Inc. et La Garantie Habitation du Québec*, CCAC S13-032101-NP, 12 août 2013, Roland-Yves Gagné, Arbitre.

⁸⁷ 2018 QCCA 937.

⁸⁸ [10] Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n°311, p. 445 : « Grâce au plan de garantie, le bénéficiaire jouit d'une protection complémentaire à celle du *Code civil*; il a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler; ce plan lui procure « le meilleur des deux mondes » [...] ».

⁸⁹ [11] G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 26-27 : « Cette garantie réglementaire [...] ne remplace en aucun cas le régime légal de garantie de l'entrepreneur et du vendeur professionnel prévu au Code civil du Québec. »



[243.3] Pascal Cléry a témoigné être allé aux trois unités les unes par-dessus les autres avec l'expert Gourde dans le cadre de l'expertise pour ce qu'il avait découvert dans le bâtiment, ils sont montés au 404 au-dessus du 304 et 204 :

[243.3.1] le Rapport Gourde a servi de base à la dénonciation de décembre 2019, et réfère à une infiltration à trois fenêtres non identifiées,

[243.3.2] Pascal Cléry a témoigné qu'il s'agissait des 204, 304 et 404 et que Madame Gourde lui a dit : lui a dit « Monsieur Cléry faudrait investiguer tout ça, il y a un problème d'eau ici sur ces trois appartements » ;

et elles ont été dénoncées le 5 décembre 2019, donc à l'intérieur de la période de six mois de la découverte du vice caché aux fenêtres.

[244] Les fenêtres du salon à l'unité 403 (Décision du 14 juin 2021) dont « Le bénéficiaire nous a informé avoir constaté pour la première fois, vers le mois d'octobre 2020 » sont aussi incluses ;

[244.1] Jacques Meunier a témoigné à l'effet que l'infiltration au 403 a eu lieu à la fin octobre 2020, la dénonciation est d'avril 2021.

[245] Quant aux autres fenêtres qui donnent sur l'extérieur, le Rapport Thivierge, produit en novembre 2020, qui sert de base, entre autres, à la présente décision qui conclut à une inspection des autres fenêtres, « se doit d'être ramenée au moment où le syndicat s'est manifesté la première fois » (voir la décision *Syndicat du 18 Impasse Huet* citée au sous-paragraphe [160.6.1]), il réfère à la dénonciation de décembre 2019 qui doit être ramenée à la découverte d'août 2019 ;

[245.1] tout comme l'infiltration en haut du cadrage de la porte-patio au 402 se doit d'être ramenée au même moment où le syndicat s'est manifesté la première fois à ce sujet au sujet d'infiltrations découvertes en août 2019.

[246] D'un autre côté, vu le délai de dénonciation impératif de six mois contenu au *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres options que d'exclure de la couverture du plan de garantie, donc de la présente décision :

[246.1] les fenêtres de la cuisine du 402 (et celle de la chambre arrière traitée au Point 17 ci-haut):

[246.1.1] il y a eu une infiltration en juin 2017 au 402, pour laquelle Joëlle Gagnon a témoigné avoir vu l'entrepreneur monter dans une nacelle et mettre du « caulking » à l'extérieur, du calfeutrage et qu'à sa connaissance il n'y a pas eu d'eau visible à la suite de ça ;

[246.1.2] cette infiltration n'a pas été dénoncée à l'Administrateur dans le délai prescrit ;



[246.2]les fenêtres du 301 auxquelles le procès-verbal du 10 mai 2017 font référence :

[246.2.1] le procès-verbal du 10 mai 2017 mentionne : 17 avril 2017 : « Découverte d'un dégât d'eau dans le #301 vers le 201 et possiblement vers le garage de Joëlle Gagnon. La jonction du mur et une fenêtre ne semble pas étanche. L'estimateur N. Couture viendra bientôt analyser la situation. Une photo a été envoyée et Frederic procédera à des travaux pour du moins arrête[r] l'infiltration de pluie. »

[246.2.2] cette infiltration n'a pas été dénoncée à l'Administrateur dans le délai prescrit ;

[246.3]les fenêtres du salon et des deux chambres du 302 :

[246.3.1] le procès-verbal du 2 novembre 2017 mentionne : « Pour ce qui est du condo #302, il reste encore de l'air qui entre par les coins de la fenêtre » ;

[246.3.2] d'après la décision de l'Administrateur du 14 juin 2021, des problèmes étaient présents autant à la fenêtre du salon qu'aux deux chambres (ces fenêtres sont traitées ci-après).

Conclusion

[247] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant aux infiltrations aux fenêtres et porte-patio selon les conclusions des présentes, le tout, à lire avec les commentaires supplémentaires au chapitre des « Travaux correctifs » juste avant celui des « Frais » à la fin de cette décision.

Point 12. Murs froids - unité 302 et Point 13. Gel de la sortie d'eau de la douche – unité 201

[248] Le Tribunal a regroupé ces deux points car leur sort est identique.

[249] L'Administrateur a rejeté ces deux points comme ne remplissant pas les critères du vice majeur, après avoir écrit :

[249.1]quant au Point 12 :

À l'aide d'une caméra thermique, l'expert a constaté que les coins de mur extérieur de l'unité étaient froids. ;

[249.2]quant au Point 13 :

La bénéficiaire de l'unité en question nous a expliqué que l'eau de la douche avait gelée au cours de l'hiver 2018 – 2019. Elle en aurait informé le syndicat, mais ce dernier n'a rien fait avant le 5 décembre 2019, dénonçant officiellement la situation à l'entrepreneur et à la garantie.

[250] Ces deux points ont été dénoncés dans une période qui ne couvre que le vice majeur, pas au sens de Monsieur ou Madame tout le monde, mais au sens de l'article 2118 C.c.Q.



[251] Le Tribunal a demandé lors des plaidoiries où était la preuve que ces deux points étaient des vices majeurs au sens de l'article 2118 C.c.Q., le procureur du Bénéficiaire a répondu qu'il était de connaissance judiciaire que les murs froids entraînaient l'apparition de champignons dans un environnement chaud.

[252] Le Tribunal considère plutôt qu'il est de connaissance judiciaire que l'article 2803 du Code Civil est à l'effet que le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver que les problématiques dénoncées constituaient un vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.Q., et que ce fardeau n'a pas été rencontré.

[253] Vu l'absence de preuve de vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q. (ou subsidiairement, que le délai de dénonciation de six mois a été respecté), vu la couverture du plan de garantie en vertu du *Règlement*, les demandes d'arbitrage quant aux points 12 et 13 à l'encontre de l'Administrateur sont rejetées.

Point 15. Pièce de bois fixée sur la toiture et Point 16 Installation pour un spa sur la toiture

[254] Le Tribunal regroupe ces deux points pour lesquels, le Bénéficiaire n'a pas apporté de preuve permettant au Tribunal de conclure autrement que comme l'Administrateur.

[255] Dans sa décision, l'Administrateur écrit ;

[255.1]quant au Point 15. Pièce de bois fixée sur la toiture :

Nous avons constaté qu'une pièce de bois était ancrée sur la membrane de la toiture. Il est de notre compréhension que cette pièce de bois sert à un futur prolongement du patio. Il y a également une poutre d'acier installée sur la toiture, laquelle servira également, selon notre raisonnement, à compléter un futur patio. La poutre repose sur des soutiens appuyés sur la toiture, ce qui, selon l'expert, crée des points bas où l'eau peut s'accumuler. L'expert prétend également que les appuis se sont affaissés sous le poids de la poutre et recommande des vérifications supplémentaires. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment n'a été constatée en regard de cette situation et aucune défaillance structurale n'a été relevée par l'expert du syndicat. ;

[255.2]quant au Point 16. Installation pour un spa sur la toiture :

L'expert du syndicat a constaté la présence d'un spa sur le toit terrasse de l'unité 401. Il n'y a rien au plan qui indique s'il est possible ou pas d'y faire un tel aménagement et le syndicat, tout comme l'expert ne sont pas en mesure de nous démontrer qu'il [y] a un quelconque problème relié à cette situation. Le spa a été installé par l'entrepreneur peu après l'occupation du bénéficiaire et peu après la réception des parties communes.

[256] À l'audience, l'inspecteur-conciliateur Hamel affirme :

[256.1]ne pas être allé sur la toiture, avoir regardé à travers la fenêtre, probablement celle du 401 ;

[256.2]la structure en bois a été installée par l'Entrepreneur après la réception des parties communes ;



[256.3]il a constaté que cette pièce de bois est ancrée dans la membrane de la toiture ;

[256.4]le représentant du syndicat lui a dit que ça n'avait causé aucun problème d'infiltrations d'eau à l'intérieur des unités, même si le poids crée des dépressions sur la toiture et que l'eau s'accumulait dans les dépressions, ça n'a pas passé au travers pour entrer dans la structure du toit, il n'y a aucun dommage au bâtiment.

[257] Joëlle Gagnon qui habite au 402, affirme :

[257.1]que la structure pour recevoir le spa a été installée après la réception des parties communes de novembre 2016 ;

[257.2]la pièce de bois est un *appui improvisé* installé en même temps que l'installation pour les structures pour le spa ;

[257.3]ça s'est affaissé, la poutre était mal placée, et depuis que l'ingénieur Thivierge est passé, la poutre a été déplacée à un autre endroit ;

[257.4]on n'a jamais aménagé de terrasse, ça faisait du bruit sous la terrasse à l'unité du père de l'Entrepreneur, Guy Lemire, on n'est jamais sur la terrasse.

[258] Quant à l'ingénieur Thivierge, il écrit dans son rapport (pièce B-1) :

[...] la structure a été déplacée à la suite de nos recommandations [...] Recommandations : [...] La structure mise en place semble improvisée et n'aurait assurément pas supporté le poids d'un spa en service si les appuis n'avaient pas été déplacés. La structure ajoutée sur le toit terrasse de l'unité 402 devrait être vérifiée et modifiée selon le plan d'ingénieur pour assurer que les surcharges pourront être pris correctement par la structure du bâtiment.

[259] Vu la preuve, qui n'a pas suffi à satisfaire le fardeau de preuve du Bénéficiaire sous l'article 2803 C.c.Q., le Tribunal n'est pas en mesure, tout comme l'Administrateur, de conclure que les situations observées sont de nature à causer la perte de l'ouvrage sous l'article 27 (5) du *Règlement*, les demandes d'arbitrage sont rejetées sur ces deux points.

Point 18. Bardeaux de toiture envolés et Point 19. Garde-corps de la terrasse – unité 402

[260] Le Tribunal regroupe ces deux points reliés à des événements survenus lors de « grands vents », points rejetés par l'Administrateur sur la même base, soit une exclusion de couverture pour force majeure (article 29 (5) du *Règlement*).

[261] Dans sa décision, l'Administrateur écrit ;

[261.1]quant au Point 18 Bardeaux de toiture envolés :

Sur les photos fournies par le syndicat, nous avons constaté que plusieurs bardeaux de toiture s'étaient envolés au vent lors d'une tempête survenue le 1er novembre 2019. ;

[261.2]quant au Point 19. Garde-corps de la terrasse :



Nous avons pu constater que le garde corps en verre de la terrasse était maintenu en place par des planches de bois. Ces planches sont posées lors de la tempête du 1er novembre 2019 susmentionnée, et ceux afin d'empêcher le garde corps de partir au vent. ;

[261.3] décision sur les deux points :

Concernant les bardeaux de toiture et le garde-corps, étant donné les grands vents et rafales ayant affecté les régions du Québec le 1er novembre 2019, la garantie ne peut intervenir sur ces points de dénonciation. Le site d'environnement Canada a lancé une alerte informant la population que des bardeaux de toiture peuvent partir au vent et que les bâtiments eux-mêmes pourraient être endommagés à cause des vents violents.

[262] Vu la preuve, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage est rejetée pour le Point 18, mais accueillie pour le Point 19.

Point 18. Les bardeaux

[263] Quant aux bardeaux, le Tribunal considère qu'il ne peut pas accueillir la demande d'arbitrage, non pas à cause de l'exclusion pour force majeure, mais vu l'absence de preuve d'un vice caché actuel à corriger.

[264] Le Bénéficiaire ne demande pas le remboursement des frais de réparation urgente, mais d'effectuer les travaux correctifs sur des bardeaux pour lesquels, il y a absence de preuve de problématique depuis les dernières réparations d'avril 2020 ;

[264.1] de façon accessoire, le Tribunal a bien compris que s'il avait accueilli la demande d'arbitrage sur la pose d'une membrane (Point 1), les bardeaux présents auraient dû être enlevés au préalable.

[265] Le Tribunal conclut à l'application de l'article 27 4^o du *Règlement*, soit de vices allégués « qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception » et n'a donc pas à déterminer s'il est en présence d'une malfaçon mais bien d'un vice caché:

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir: [...]

3^o 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4^o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;



[266] La Cour d'appel a reconnu dans l'arrêt *Rousseau c.2732-1678 Québec Inc.*⁹⁰ que le vice caché n'était pas une simple question de faits mais aussi de droit:

La qualification de vices cachés est une qualification juridique à l'égard de laquelle la Cour d'appel est aussi compétente que le premier juge pour se prononcer. Pour déterminer l'existence de vices cachés, la jurisprudence:

impose l'examen de l'ensemble des circonstances de chaque cas. Elle prend en considération des facteurs tels que le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et, parfois, le comportement même des parties. [...]

[267] Il revient donc au Tribunal de déterminer si en droit, vu la preuve, les bardeaux sur la toiture sont actuellement atteints d'un vice caché au sens du *Règlement* et du Code civil.

[268] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 27 4^e renvoie, commence ainsi :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[269] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*⁹¹, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, **suffisamment grave**, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre à l'usage** auquel il est destiné ou en **diminue tellement l'utilité** que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

[270] Dans l'affaire *Syndicat de Copropriété 8380 à 8390 de Buffalo c. Constructions G. Carrier Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁹², notre confrère Tibor Holländer, arbitre, écrit :

[...] [96] Enfin, même si le Tribunal était porté à accepter la preuve de Monsieur Perreault (ce qui n'est pas le cas) il est évident qu'il a exprimé l'avis que l'installation en question était, ce qu'il a qualifié de «°un travail bâcle.°»

[97] Si la demande se serait posé au cours de la première année suivant la réception des parties communes qui ont eu lieu le 4 septembre 2009, de telles

⁹⁰ 27 septembre 1999. 1999 R.D.I 565.

⁹¹ [2007] 3 R.C.S. 461.

⁹² SORECONI 1217120001, 25 juillet 2013, M^e Tibor Holländer, arbitre.



réalisations auraient pu être couvert par le plan de garantie et le Règlement en raison de l'application de l'article 27(3).

[98] Cependant, dans la présente affaire, la demande a été formulée dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes. Pour que le plan et le Règlement s'appliquent, le bénéficiaire été appelé à établir que la demande liée à une réparation causée par des vices cachés existait au 4 septembre 2009, le vice était suffisamment grave et inconnu par le bénéficiaire.

[99] Tandis que Monsieur Perreault a qualifié l'installation en question de constituer «*un travail bâclé*», cela ne signifie pas pour autant que les bardeaux ont été arrachés en raison d'un vice caché de l'installation.

[271] Le Tribunal distingue le présent dossier de l'arrêt de la Cour d'appel de 2018 dans *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*⁹³ où la Cour d'appel maintient la décision de la Cour du Québec qui avait accepté d'indemniser le Syndicat de copropriétaires pour la réfection complète de sa toiture, vu la preuve de dommages causés par la mauvaise installation des bardeaux.

[272] Dans son jugement, *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. Construction GMR inc.*⁹⁴ le juge de la Cour du Québec avait écrit :

[24] Il appert que les bardeaux d'asphalte de **l'ensemble des toitures des cinq phases** du Domaine de Cannes **s'envolent au vent ou se replient** sur eux-mêmes. [...]

[126] La preuve révèle que la durée de vie utile des bardeaux Renaissance GLX 30 est de trente ans. **Ceux installés sur l'immeuble en cause présentent des signes de désuétude dès le mois d'avril 2011**, soit moins de quatre ans après leur pose.

[127] Le rapport de l'expert Côté fait état **d'une dizaine de défauts d'installation** du bardeau par TMR, lesquels défauts expliqueraient les problèmes d'adhérence des bardeaux d'asphalte installés sur le toit de l'immeuble en cause.

[273] La photo du toit en annexe de la pièce A1-7 (la dénonciation reçue le 13 novembre 2019) montre que quelques bardeaux se sont envolés, le Tribunal ne peut donc pas faire complètement sienne l'expression du président du Syndicat Pascal Cléry à l'audience, soit que « la toiture s'est envolée ».

[274] Madame Joëlle Gagnon, qui habite à l'étage supérieure au 402, affirme qu'il y a eu réparation par l'Entrepreneur en novembre 2019 (elle ignore le nombre de bardeaux remplacés) mais en février 2020 elle a eu une infiltration assez majeure parce que les bardeaux ont aussi « levé » en février.

[275] Le président Pascal Cléry a fait part de trois envolées de bardeaux – 1^{er} novembre 2019, en février puis en avril 2020, dans ce dernier cas, la firme *Arsenault* « l'a collé carrément en silicone ».

[276] Ces bardeaux ont fait l'objet de travaux correctifs en novembre 2019, février 2020 et avril 2020, et dans ces deux derniers cas, il n'y a pas de photos sur

⁹³ 2018 QCCA 129.

⁹⁴ 2016 QCCQ 111 (Jean Faullem, J.C.Q.).



l'étendue des travaux correctifs déjà effectués et, surtout, sur l'état des bardeaux restants pour lesquels le Bénéficiaire a une réclamation pour vice caché.

[277] La preuve de l'expert Thivierge a surtout porté sur la raison pour laquelle, vu l'absence de la membrane, il y avait eu infiltrations d'eau.

[278] Le Tribunal rend sa décision en fonction de la preuve et du droit applicable.

[279] Il n'y a aucune preuve que l'ensemble des bardeaux s'envoleront au vent comme dans l'affaire *de Cannes*.

[280] En résumé :

[280.1] l'Administrateur ne couvre pour la période de manifestation de la problématique alléguée, que le vice caché ;

[280.2] avec égards, le sens de « vice caché » de l'article 1726 du Code Civil, auquel le *Règlement* renvoie, n'a pas le sens courant donné par le langage de tous les jours, il a été défini de façon juridique par la Cour suprême, la Cour d'appel, en plus des nombreux jugements de nos autres tribunaux ;

[280.3] il n'y a pas de preuve d'un vice grave, soit que les bardeaux sont actuellement, partiellement ou totalement incapables de servir à leur usage usuel et normal et que le Tribunal doit ordonner des travaux correctifs.

[281] Le Tribunal ne peut accueillir la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur pour vice caché (ou vice majeure) et d'ordonner des travaux correctifs à cet effet, faute de preuve.

Point 19. Le garde-corps de la terrasse

[282] Vu la preuve, vu le droit applicable, la réclamation pour le garde-corps est accueillie, pour les motifs qui suivent.

[283] D'abord, le Tribunal souligne que ce point est sous la couverture pour vice caché, puisque l'évènement s'est produit et a été découvert le 1^{er} novembre 2019, dans les trois ans de la couverture de la garantie pour le vice caché (débutant le 3 novembre 2016), dûment dénoncé dans le délai prescrit par le *Règlement* (le Rapport Gourde a un tampon de l'Administrateur avec la date du 6 décembre 2019).

[284] Le président du Syndicat d'alors, Pascal Cléry, a témoigné à l'effet que :

[284.1] le 1^{er} novembre 2019, lors des grands vents, Madame Gagnon (unité 402) l'appelle et lui dit qu'il faut faire quelque chose, la rampe est en train de plier en haut sur la terrasse (il s'agit de la section la plus longue qui va du Fleuve vers le nord qui était en train de s'écraser) ;

[284.2] il est allé avec elle, il a mis des planches pour retenir la rampe pour ne pas qu'elle s'écrase, puis a produit une dénonciation à cet effet datée du 21 novembre 2019 (pièce A1-10, avec tampon de réception de l'Administrateur du 6 décembre 2019).



[285] A l'audience, l'inspecteur-conciliateur Hamel :

[285.1] d'une part, invoque (en plus de la force majeure) le défaut d'entretien, soit qu'il y a un entretien à faire sur le boulonnage des garde-corps, avec des vents moyens le garde-corps bouge, les boulons peuvent se desserrer, il faut s'assurer de faire l'entretien ;

[285.2] d'autre part, il n'est plus certain s'il est allé sur le toit, il répond par la négative à la question s'il a vérifié les ancrages ou regardé la qualité des ancrages du garde-corps (le Tribunal a bien sûr noté que son inspection est postérieure au 1^{er} novembre 2019).

[286] La preuve provenant d'Environnement Canada (pièce A1-18, en plus des rapports dans les médias, pièce T-1), est à l'effet qu'il y a eu des vents de 62 à 69 km/h selon quatre mesures prises de 8 :00 à 11 :00 du matin ;

[286.1] d'après le *Tableau de l'échelle de Beaufort* rapporté par le Gouvernement du Canada⁹⁵ et consulté pendant le délibéré, les vents de 62 à 74 km/h sont qualifiés de « coup de vent » « de petites branches se cassent », ceux de 75 km/h à 88 km/h sont des « fort coup de vent » qui peuvent endommager légèrement les bâtiments (bardeaux de toiture).

[287] La preuve d'expert est à l'effet que les vents rapportés par la preuve n'entraînent même pas la moitié de la force attribuable à la moyenne des vents maximaux à Trois-Rivières.

[288] À l'audience, l'ingénieur Thivierge a témoigné à l'effet que les charges requises au Code national du bâtiment⁹⁶ (article 4.1.5.15. « Garde-corps ») sont plus que deux fois supérieures aux vents 50 ans à Trois-Rivières, que le garde-corps servait à la protection et à la sécurité des occupants et que l'état actuel était « chambranlant ».

[289] Dans son rapport (pièce B-1), l'ingénieur Thivierge recommande ce qui suit :

Puisqu'il s'agit d'une terrasse située à un niveau très élevé, les risques de chute associée aux garde-corps devront être éliminés pour assurer la sécurité des occupants. Une modification au système de fixation des poteaux et ou l'installation d'ancrage plus résistant pour la fixation des poteaux ainsi que le renforcement des parapets est recommandé pour s'assurer que le garde-corps puisse résister aux charges latérales dues au vent et aux charges recommandées par le CNB.

[290] L'objet en jeu n'est pas un meuble de jardin ou un abri Tempo, mais un garde-corps soumis aux normes du Code national du bâtiment.

[291] Le Tribunal conclut, vu la preuve :

[291.1] que le garde-corps remplissait les critères juridiques du vice caché (il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur) ;

⁹⁵ <https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/renseignements-generaux-conditions-maritimes/description-previsions-meteo/tableau-echelle-beaufort.html>

⁹⁶ Le Tribunal d'arbitrage, tribunal statuaire spécialisé, a une connaissance judiciaire du CNB, dont il a copie.



[291.2]qu'il y a lieu de rejeter les exclusions contenues au *Règlement* vu l'absence de preuve du défaut d'entretien et que la force majeure est à exclure pour le garde-corps dans le présent dossier.

[292] La demande d'arbitrage est donc accueillie sur le Point 19.

Deuxième dossier : la décision de l'Administrateur du 1^{er} juin 2020

[293] Cette décision du 1^{er} juin 2020 ne traite que d'un seul point.

Point 1. Cloisons Intérieures

[294] Dans sa décision du 1^{er} juin 2021, l'Administrateur rejette la réclamation quant au Point 1. Cloisons Intérieures :

Le représentant du Syndicat nous a transmis des photos où l'on peut voir que plusieurs cloisons intérieures n'ont pas été construites tel que les plans soumis par l'architecte. Ce sont principalement les cloisons séparant les espaces communs qui sont identifiées coupe no. 5 et coupe no. 6 sur les plans.

Le Syndicat a pratiqué cinq (5) ouvertures dans différentes cloisons qui séparent les garages, les corridors, la cage d'escalier et des locaux techniques. Toutes se sont avérées non conformes au plan de l'architecte. Ces cloisons sont considérées comme des séparations coupe-feu.

Bien que la situation soit un vice caché, l'administrateur ne la considère pas comme étant un vice majeur. En effet, la situation ne met pas en péril la structure du bâtiment et n'empêche pas son utilisation.

Analyse et décision (point 1) [...] nous sommes en présence d'une situation qui est apparue dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux. Bien que celle-ci ait été découverte et dénoncée par écrit conformément aux exigences de l'article 27.5 du Règlement [...], l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que la situation observée est de nature à causer la perte de l'ouvrage. [...] Par conséquent, en l'absence de vice majeur de construction, l'administrateur ne peut donner suite à la demande du Syndicat à l'égard de ce point.

La preuve

[295] Le président du Syndicat d'octobre 2019 à octobre 2020, Pascal Cléry, a témoigné à l'effet qu'en février 2020, il est allé voir le bâtiment du 520 en face et a vu qu'un entrepreneur était à démonter tous les murs intérieurs.

[296] Il a posé la question sur ce qui se passait, et on lui a répondu que les protections de retardement de feu, gypse – laine – gypse, n'ont pas été respectées sur certains murs, et on lui a conseillé de vérifier cela dans son bâtiment.

[297] Il a demandé à cet entrepreneur de lui envoyer quelqu'un pour effectuer des trous.

[298] L'ouvrier a pris une perceuse avec au bout un emporte-pièce, il a fait un trou de deux pouces de diamètre à cinq endroits.

[299] Aux cinq endroits, alors que les plans disaient qu'il devait y avoir deux ou trois *gyprocs* et de la laine, on a vu qu'il y avait seulement un *gyproc* et pas de laine.



[300] Ça l'inquiète beaucoup parce qu'il y a dans le bâtiment des personnes âgées qui ont des problèmes pour se déplacer, si le feu prend il y a des gens qui n'arriveront pas à évacuer et il se sent responsable si des personnes décèdent là-dedans, « je ne peux pas vivre avec ça ».

[301] Il ajoute qu'en 2020, Monsieur Thivierge est venu, ils sont allés aux étages ensemble, l'ingénieur lui a montré qu'il n'y avait qu'un seul *gyproc* et rien d'autre dans le mur.

[302] Dans le Rapport Thivierge (pièce B-1), l'ingénieur écrit :

Des trous exploratoires réalisés à plusieurs endroits ont permis de constater que la composition de plusieurs murs n'a pas été respectée et construit selon les plans de construction signés et scellés par un professionnel. [...] ⁹⁷ La photo 7 montre que la laine de roche prévue au détail type n'a pas été mise en place et qu'il y a absence des deux épaisseurs de gypse. [...] ⁹⁸ L'absence de laine de roche et de la deuxième épaisseur de gypse réduit le degré de résistance au feu et implique le non-respect des normes de protection incendie qui ont été mis en place par le professionnel ayant réalisé les plans. Cet aspect vient assurément réduire de façon importante la sécurité des occupants en cas d'incendie.

[303] À l'audience, l'ingénieur Thivierge dit avoir regardé les ouvertures déjà réalisées, il a consulté les plans, et affirme que :

« à ma grande surprise j'ai été très étonné de voir simplement un seul gypse 5/8 dans les corridors, du deuxième, dans le rez-de-chaussée, le corridor du 3^e, tous les endroits où c'était ouvert c'était non conforme au plan ».

[304] Il a pris des photos, il a regardé à l'intérieur des murs, il était censé y avoir de la laine de roche, s'il y avait eu de la laine ça n'aurait pas permis de voir le gypse de l'autre côté, par ces ouvertures il a pu constater très clairement que les normes n'avaient pas été respectées.

[305] Il a communiqué avec l'architecte qui a fait les plans Michel Pellerin ; ce qui est sur place est totalement différent des plans.

[306] Pour l'expert, voici la conséquence : c'est irresponsable, c'est un danger pour le public, il n'y a pas la résistance au feu prévu aux plans et aux normes du Gouvernement ; ces normes, c'est pour protéger le public s'il y a un feu qui arrive dans un bâtiment multi logements comme ici, il faut permettre aux gens de pouvoir évacuer le bâtiment dans un délai raisonnable et le Code a été fait pour ça.

[307] Comme vérification additionnelle, il est retourné et a enlevé des porcelaines dans le plafond de certaines unités privatives et à ce niveau-là, les plafonds étaient conformes, au niveau privatif ça semblait conforme.

[308] Les problèmes sont aux corridors (couloirs) à chaque étage, la cage d'escalier, et la cage d'ascenseur : la partie commune passage et escalier, c'est là que la

⁹⁷ Le Tribunal réfère au Rapport, comme si cité ici.

⁹⁸ Le Tribunal réfère au Rapport, comme si cité ici.



problématique paraissait ; les plafonds, « c'est correct », et aux murs des parties privatives c'était correct (soit les murs entre les parties privatives, à différencier des murs avec le corridor qui eux, ne sont pas conformes).

[309] L'expert Thivierge dit qu'il faut tout arracher et mettre de la laine de roche à l'arrière ; il y a plusieurs autres travaux qu'il faut considérer :

[309.1] il faut démancher de la céramique pour enlever le mur ;

[309.2] la peinture ;

[309.3] la protection incendie, ça demande plus que seulement rajouter un gypse, tout ce qui est « porte » est en ce moment ajusté en fonction d'une épaisseur de gypse, si on double les épaisseurs il faut toute refaire les moulures, les cadrages, les portes, faut les réajuster, ça demande beaucoup de travail.

[310] Dans son rapport d'expert, il conclut (page 25) :

Le non-respect des exigences en matière de protection incendie touchant le degré de résistance au feu présente un risque important pour la sécurité des occupants qui ne peut être ignoré et qui se doit d'être corrigé dans un délai imminent.

Le droit

[311] Le Bénéficiaire a produit les deux décisions arbitrales qui suivent.

[312] Dans l'affaire *SDC Jardins de Grenoble (3 683 432) et 9232-6941 Québec inc. (Habitation Classique)*⁹⁹, rendue par notre collègue Michel A. Jeanniot, arbitre, ce dernier conclut au vice majeur en matière de « système coupe-feu » :

[148.] Ce qui ci-haut précède (paragraphe [139.] @ [148.] consiste dans la mise en œuvre d'une protection passive, laquelle consiste à intégrer dans les constructions (plafonds, murs, cloisons, conduits, etc.) des systèmes coupe-feu qui limiteront la propagation de l'incendie (aussi communément appelé le cantonnement);

[149.] Nous ne pouvons ignorer que la protection du bâtiment contre l'incendie et les dommages structuraux sont un des objectifs du Code National du Bâtiment et que les dispositions pertinentes recherchent à limiter la probabilité qu'en raison de la conception et/ou de la construction, le bâtiment ou les bâtiments voisins soient exposés à un risque inacceptable de dommages sous l'effet d'un incendie ou à un risque inacceptable de privation de jouissance du bâtiment ou d'une partie de celui-ci;

[150.] Un des objectifs du C.N.B. est de limiter la probabilité qu'en raison de la conception ou de la construction d'un bâtiment, une personne se trouvant à l'intérieur ou à proximité du bâtiment soit exposée à un risque inacceptable de blessure sous l'effet d'un incendie;

⁹⁹ CCAC S11-120903-NP, 22 novembre 2012, Michel A. Jeanniot, arbitre.



[151.] Il ressort de l'ensemble de la preuve que les vides techniques verticaux des SDC [...] et en raison de leur conception puis construction (qui diffèrent de leurs conception et qui n'est pas conforme aux normes établies par le C.N.B.) exposent le bâtiment, les bâtiments voisins ainsi que les personnes se trouvant à l'intérieur ou à proximité à un risque inacceptable quant aux risques d'incendies et les conséquences potentielles;

[...] [166.] Il nous cite l'auteur Vincent Karim, LLD et nous offre copie de certains chapitres de son ouvrage. J'extrait de cet ouvrage certains passages (page 451 de son ouvrage) :

«... il suffit qu'un danger sérieux plane sur une partie importante de celui-ci et que le vice compromette cette solidité ou rend difficile son utilisation... »

(...)

«... démontrer la présence d'un risque ou d'un danger sérieux pouvant causer la perte potentielle de l'ouvrage... »

(...)

«... la seule menace de destruction de l'immeuble, attribuable à un vice de construction constitue en soi un préjudice réel et suffisant pour engager la responsabilité du constructeur au sens de 2118, C.c.Q. ...»

[...] [168.] Je note que ce même auteur, au chapitre précédent, à la page 438, paragraphes 1056 et suivants rappelle que le but de la disposition de l'article 2118 C.c.Q., (qui est d'ordre public), est entre autre, la sécurité du propriétaire ainsi que celle du public en général;

[169.] Ces commentaires de l'auteur s'inscrivent dans la mouvance de la Cour d'appel sous la plume des juges McCarty, Proulx et Delisle¹⁰⁰ où cette Cour, après un survol de la jurisprudence et de la doctrine pertinente, confirme que l'article 2118 C.c.Q. vise à assurer la qualité et la solidité de l'œuvre érigée dans un souci de ne pas compromettre la sécurité tant du maître d'ouvrage que le public en général. Faisant alors leurs propos de Thérèse Rousseau-Houle :

«... il y a donc «un autre principe à la base de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur : c'est l'ordre public qui veut que les édifices ne constituent pas un danger pour la vie de l'homme en société»...»

[170.] J'accepte donc le courant jurisprudentiel et doctrinaire à l'effet que le but de l'article 2118 C.c.Q. est d'assurer la qualité et la solidité des constructions dans un souci d'assurer la sécurité du public en général ainsi que celle de leurs propriétaires¹²¹⁰¹;

[...] [172.] [...]le vice [...] de 2118 C.c.Q. est évalué par rapport au risque de la perte du bien ou du risque d'un «danger pour la vie de l'homme en société». Cette perte n'a pas à être totale, elle peut être partielle, potentielle ou elle peut même être de nature à rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné;

¹⁰⁰ [10] 500-09-000066-894 (AZ-94011722).

¹⁰¹ [12] Général Signal Ltée division Ceilcote Canada c. Alide Canada, JE 94-1091 (C.A.).



[...] [174.] Il est, de plus, clair que le C.N.B. prévoit la nécessité de la mise en œuvre d'une protection passive, laquelle consiste à intégrer dans les constructions des systèmes coupe-feu qui limiteront la propagation d'incendies. Une fois cette non-conformité et/ou dérogation à une obligation prévue au C.N.B. prouvée, cela a comme effet et/ou conséquence d'imposer un fardeau de preuve à l'Entrepreneur, le fardeau de prouver que ce qui a été mis en œuvre équivaut (ou surpasse) les exigences du C.N.B.;

[...] [176.] Nous sommes en présence d'un désordre ou malfaçon portant sur la qualité technique de l'ouvrage ou d'un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec lui qui rendent l'ouvrage impropre et affecte l'intégrité de l'ouvrage et constitue un danger «pour la vie de l'homme en société»;

[177.] Il m'appert nécessaire que soit effectuer les travaux de correction, il s'agit d'un risque pour la sécurité qui affecte le bien-être des occupants ainsi que l'intégrité du bien immobilier;

[313] Dans l'affaire plus récente *9211-4388 Québec inc. (Habitations Trigone inc.) et SDC Promenades du Golf 4 884 984*¹⁰², notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

Sécurité du public

[95] Une note d'intérêt pour les Parties et l'Administrateur et quoique nous ne soyons pas en *ratio decidendi* sous 2118 C.c.Q. - par *inter alia* une absence de preuve prépondérante permettant une telle détermination aux présentes - le Tribunal considère néanmoins approprié une référence au concept de 'sécurité du public' alors que des panneaux tombent du plafond et que la preuve photographique démontre l'ampleur du préjudice, qui permet de souligner que l'article 2118 C.c.Q. est d'ordre public et que notre Cour d'appel, sous la plume de J. Delisle J.C.A. pour la Cour, confirme la portée de 2118 C.c.Q. à la sécurité du propriétaire et du public en général :

« Cette disposition [ndlr : 1688 C.c.B.C - prédécesseur de 2118 C.c.Q., de même portée] vise à assurer la qualité et la solidité de l'œuvre érigée, dans un souci de ne pas compromettre la sécurité tant du maître de l'ouvrage que du public en général. » [16]¹⁰³

et cite en support l'Hon. Thérèse Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel):

« Il y a donc "un autre principe à la base de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur : c'est l'ordre public qui veut que les édifices ne constituent pas un danger pour la vie de l'homme en société". Justifiée à la fois par le souci de protéger le maître et par une politique de prévention des dommages susceptibles de compromettre la sécurité publique, la responsabilité des constructeurs immobiliers prolongée pendant cinq ans après la réception

¹⁰² SORECONI : 170211001, 24 mai 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre.

¹⁰³ [16] *General Signal Ltd. c. Allied Canada inc.*, 1994 CanLII 5839 (QC CA).



déroge au droit commun et apparaît tout à fait exceptionnelle. »[17]¹⁰⁴ (*Nos soulignés.*)

[314] L'Administrateur a plaidé pour sa part :

[314.1] qu'il fallait distinguer les deux décisions ci-haut où le problème de coupe-feu serait généralisé, du présent dossier où ce n'est que localisé ;

[314.2] qu'aucune preuve n'a démontré que les cloisons étaient susceptibles de causer la perte ou d'affecter la structure de l'immeuble ;

[314.3] tout en ajoutant s'en remettre au Tribunal si celui-ci est d'avis que la non-conformité est susceptible de compromettre la sécurité des usagers.

Conclusion

[315] Avec égards, le Tribunal conclut au vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q., que la sécurité des usagers est compromise de façon importante : il s'agit des endroits par lesquels les copropriétaires doivent passer pour évacuer d'urgence le bâtiment en cas d'incendie.

[316] Quant au droit applicable, le Tribunal ajoute aux deux décisions citées par le Bénéficiaire, les trois décisions suivantes, au même effet – le Tribunal n'a aucun élément de preuve ni aucun motif en droit, pour s'en distinguer :

[316.1] la décision *Syndicat de copropriété 742, des Bureaux et Habitations Signature inc.*¹⁰⁵ du même arbitre Jean Philippe Ewart, dans laquelle il a écrit :

[134] Le Tribunal est d'avis, tenant compte entre autre (mais non uniquement) du contenu de l'*Avis relatif à la non-conformité des séparations coupe-feu* du 10 juillet 2013 de la Ville qu'il s'agit d'un vice de conception ou de construction visé par l'article 2118 C.c.Q., celui-ci peut être caractérisé de vice dangereux, que dans les circonstances il peut s'agir d'un vice latent qui ne nécessite pas d'une détermination de préjudice certain. ;

[316.2] la décision *Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique)*¹⁰⁶, d'ailleurs produite par l'Administrateur, rendue par notre collègue Yves Fournier, arbitre :

[356] Le Code national du bâtiment vise à limiter la gravité et les effets d'un incendie ou d'une explosion. Il limite la probabilité qu'en raison de sa conception ou de sa construction, le bâtiment soit exposé à un risque inacceptable de dommages matériels et pertes humaines sous l'effet d'un incendie.

[357] Bref, les objectifs et énoncés fonctionnels visent à ce que les composants prévus pour la conception ou incorporés dans la construction du

¹⁰⁴ [17] ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, pp. 309-310; voir aussi p. 347.

¹⁰⁵ Soreconi 142309001 et autres, 29 janvier 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

¹⁰⁶ CCAC S13-122101-NP et autres, 15 juillet 2016, Yves Fournier, arbitre.



bâtiment aient le degré de résistance au feu recherché pour éviter des blessures aux occupants et leur assurer suffisamment temps pour évacuer le bâtiment en toute sécurité, de limiter des dommages au bâtiment, donc de retarder sa défaillance ou son effondrement et, par voie de conséquence, faciliter la sécurité et le travail des sauveteurs-pompiers.

[316.3] la décision *Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc.*¹⁰⁷, rendue par notre collègue Alcide Fournier, arbitre, qui fait sienne la décision précédente rendue dans *Syndicat du 18 Impasse Huet* :

[41] Qui plus est, pour déclencher l'application de l'article 2118 C.c.Q., il suffit que la perte soit potentielle, il n'est pas nécessaire d'attendre la ruine complète de l'immeuble pour le déclarer affecté d'un vice majeur de construction ou de conception.

[42] De plus, la jurisprudence nous enseigne que le non respect du code de sécurité incendie constitue un vice de construction, de conception ou de réalisation au sens de l'article 2118 du C.c.Q. [...]

[45] Pour le Tribunal, il est clair que les manquements au code de sécurité incendie constituent un vice au sens de l'article 2118 du code civil et tombent sous le coup de l'application de l'article 27, paragraphe 5, du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, tel que cité en début de sentence.

[317] Vu la preuve, vu le droit applicable, vu les décisions arbitrales citées auxquelles le Tribunal souscrit, le Tribunal conclut au vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q. couvert par l'Administrateur en vertu de l'article 27(5) du *Règlement*, la demande d'arbitrage est accueillie.

Troisième dossier : la décision de l'Administrateur du 14 juin 2021 (Point 1 et Point 2)

Point 1 Infiltration d'air sous le mur ouest – unité 302 et Point 2 Fenêtre de la salle de bain – unité 301

[318] Le Tribunal regroupe les deux premiers points, rejetés par l'Administrateur pour absence de preuve d'un vice majeur sous 2118 C.c.Q. et du non-respect de l'obligation du délai de dénonciation de six mois à l'article 27 (5) du *Règlement*.

[319] Dans sa décision du 14 juin 2021, l'Administrateur écrit :

[319.1] quant au Point 1 Infiltration d'air sous le mur ouest – unité 302 :

Le bénéficiaire de l'unité déclare avoir constaté des infiltrations d'air, de poussière et de neige sous le mur ouest à la jonction du plancher [note du Tribunal : d'après Jacques Meunier à l'audience, ce problème n'existe plus à la jonction du plancher], de même que de la glace et du frimas. La situation

¹⁰⁷ CCAC : S17-021501-NP, 27 février 2018, Alcide Fournier, arbitre.



s'est produite pour la première fois il y a environ cinq (5) ans et en effet, nous avons pu voir sur place des photos datées du mois de janvier 2016 démontrant le phénomène.

Il y a cinq (5), l'entrepreneur a effectué des correctifs, ce qui a mis fins aux infiltrations. Malgré tout, le bénéficiaire se dit aujourd'hui, cinq (5) ans plus tard, insatisfait des travaux. Le bénéficiaire dénonce également des infiltrations d'air par la fenêtre du salon. L'entrepreneur a remplacé ladite fenêtre en 2015, ce qui n'a pas donné le résultat escompté. Encore une fois, nous avons pu voir sur place des photos, celles-ci datées du 14 février 2016 démontrant la situation. Finalement, le bénéficiaire nous informe qu'il y a également infiltration d'air et présence de frimas aux fenêtres des deux chambres. Toutes ces situations existent depuis l'hiver 2015-2016 et le Syndicat en aurait été informé à ce moment, selon le bénéficiaire. ;

[...] l'historique du dossier nous permet de comprendre que les problèmes que dénoncent le Syndicat de copropriété sont connus depuis l'année 2016 en ce qui concerne le point 1. Pour des raisons qui nous sont inconnues, ce n'est qu'en date du 28 avril 2021 que le Syndicat dénoncera finalement ces problèmes par écrit pour la première fois à l'administrateur.

[319.2]quant au Point 2 Fenêtre de la salle de bain – unité 301 :

Lors de l'inspection, nous avons pu constater que la fenêtre n'était pas installée parfaitement de niveau, ce qui ne nuit toutefois en rien à son utilisation. De plus, la bénéficiaire se plaint d'un bruit de métal qu'elle entend par la fenêtre lorsqu'il pleut fort, ce qu'elle a constaté dernièrement seulement.

[320] Le président du Syndicat, Jacques Meunier, a témoigné avoir envoyé la réclamation pour le 302, le copropriétaire lui a dit qu'il y avait de la poussière qui passait sous le mur ouest, que finalement ce problème avait été réglé par le *contracteur* qui avait injecté du polyuréthane ou une substance quelconque sur le mur par l'intérieur et depuis ce temps il n'y a pas eu de poussière ce problème était réglé (jonction du plancher, c'est réglé) mais les fenêtres/infiltration d'air par la fenêtre du salon et fenêtres des deux chambres ce n'est pas réglé.

[321] L'infiltration d'air est citée au procès-verbal du 2 novembre 2017 (pièce A1-16, p. 12 de 89 du PDF) : « Pour ce qui est du condo #302, il reste encore de l'air qui entre par les coins de la fenêtre ».

Décision

[322] Le Tribunal entend ici un recours contre l'Administrateur du plan de garantie et le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve permettant au Tribunal d'accueillir ses demandes d'arbitrage – quant au Point 1, clairement le délai de dénonciation de six mois est expiré, quant au Point 2, il est impossible de conclure qu'il s'agit d'un vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.Q.

[323] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage quant à ces deux points.



Les travaux correctifs

Ordonnance directe à l'Administrateur

[324] La preuve est concluante que l'Entrepreneur n'est pas en mesure d'effectuer les travaux correctifs si le Tribunal le lui ordonnait, et qu'il convient que l'ordonnance d'effectuer les travaux soit adressée directement à l'Administrateur du Plan de Garantie comme caution des obligations de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*.

Les travaux, la remise en état, les éléments non couverts et le délai d'exécution

[325] Quant aux cloisons intérieures/coupe-feu, l'ingénieur Thivierge a fait part d'éléments des travaux correctifs supplémentaires nécessaires en plus de la pose de la laine et du gypse, soit les cadres de portes plus large, la peinture, etc.

[326] Comme le soussigné l'a souligné dans *Syndicat de copropriété du 1300, chemin du Bord-de-l'eau c. Les Berges de la Rivière Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*¹⁰⁸, en se référant aux motifs de cette décision, le Bénéficiaire a droit à la remise en état des lieux après les travaux correctifs et a droit à son recours contre l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, à cette remise en état, avec les éléments supplémentaires brièvement énumérés par l'expert Thivierge, le tout selon les règles de l'art.

[327] Quant aux fenêtres et portes – patio, le Bénéficiaire a plaidé (mais son expert n'a apporté aucune preuve à ce sujet) qu'il y a tellement de fenêtres que de corriger le solin à toutes les fenêtres nécessite le remplacement complet du revêtement extérieur.

[328] Le plan de garantie offre une protection strictement définie dans le *Règlement*, et non, une protection « mur à mur » selon le chapitre sur la responsabilité civile présent dans le Code civil.

[329] Ce qui est couvert par l'Administrateur en vertu de la présente décision, ce sont les travaux correctifs aux vices cachés aux fenêtres et portes-patio tel que décrits dans les présentes conclusions, et la remise en état à la suite de la correction de tout dommage causé par un défaut à l'installation des fenêtres et portes-patio :

[329.1] ne sont pas couverts par l'Administrateur, les différents éléments du revêtement extérieur qui ne le sont pas et qui ont été rejetés dans la présente décision.

[330] Pour ces raisons, l'Administrateur est seulement responsable de prendre à sa charge, les éléments du revêtement extérieur qu'il ne sera pas en mesure de remettre en place tel quel parce que ses travaux correctifs et son examen auraient causé des dommages collatéraux à ce revêtement.

[331] De façon subsidiaire, vu ce cadre juridique, il appartiendra au Syndicat Bénéficiaire d'informer l'Administrateur s'il souhaite contribuer à des travaux

¹⁰⁸ CCAC S21-022303-NP et al., 14 juin 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [232] et s.



supplémentaires concomitants aux travaux correctifs à la charge de l'Administrateur.

[332] Dans ces circonstances, le Tribunal a conclu d'accorder un délai d'exécution un peu plus long qu'usuel, soit jusqu'au 15 juillet 2022 inclusivement ou 95 jours, considérant que le Bénéficiaire est un Syndicat de copropriétaires et que des consultations pourraient être nécessaires entre les copropriétaires pour l'exécution des travaux.

Frais

[333] L'article 123 du *Règlement* stipule que, le Bénéficiaire ayant eu gain de cause partiel ou total dans les trois dossiers, les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur :

123. [...] 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 les coûts.

[334] L'article 124 du *Règlement* stipule que :

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais **raisonnables d'expertises pertinentes** que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[335] Le Bénéficiaire a produit une réclamation (voir pièce B-7, en liasse) pour ses frais d'expertise (certains frais sont taxables, d'autres non), pour un total de \$5,880.50, soit \$5,567.15 plus taxes sur la somme de 2,092.50\$, le tout incluant les frais de location d'instrument, dont une nacelle.

[336] Comme le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause sur tous les éléments de l'expertise, le Tribunal se doit de considérer quels sont les frais pertinents.

[337] Vu le rapport de l'expert, vu sa présence pertinente pour plusieurs points à l'audience, vu les factures produites, vu les conclusions de la présente décision, le Tribunal conclut que les frais d'expertises pertinentes et raisonnables que l'Administrateur devra rembourser seront pour un total de 5,405.85\$ (incluant t.p.s. \$104.63, t.v.q. \$208.73), soit \$3,000.00 non taxables pour les frais avant l'audience plus 2,092.50\$ taxables pour la facture du 9 février 2022 pour la présence de l'expert lors de l'audience.

CONCLUSION

[338] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[338.1] **ACCUEILLE** de la façon suivante, les points suivants des trois demandes d'arbitrage du Bénéficiaire :



[338.2] Décision de l'Administrateur du 2 mars 2020 et Point 4 de la décision de l'Administrateur du 14 juin 2021 :

[338.2.1] ACCUEILLE de la façon suivante la réclamation du Bénéficiaire quant au Point 2. Balcon de l'unité 302 :

338.2.1.1. **DÉCLARE** que la réclamation quant à l'unité 302 a été produite dans le délai prescrit au Code civil et **RETOURNE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende sur décision **sur la base de la couverture pour malfaçons apparentes** ;

[338.2.2] ACCUEILLE de la façon suivante la réclamation du Bénéficiaire quant au Point 19. Garde-corps de la terrasse – Unité 402 :

338.2.2.1. **ORDONNE** à l'Administrateur, à titre de caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, de faire effectuer les travaux correctifs quant au garde-corps de la terrasse, selon l'obligation de résultat, conformément aux normes applicables et à la règle de l'art, le tout d'ici au 15 juillet 2022, ou à une date fixée avec le consentement écrit du Bénéficiaire ;

[338.2.3] ACCUEILLE de la façon suivante les problématiques dénoncées à : Point 5. Infiltrations aux fenêtres du 204, 304 et 404, Élément ajouté Porte-patio de la décision du 2 mars 2020, et Point 4. Infiltration au 403 de la décision du 14 juin 2021 ;

338.2.3.1. **(1) ORDONNE** à l'Administrateur, à titre de caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, de faire effectuer les travaux correctifs aux fenêtres et porte-patio dénoncées aux *Point 5. Infiltrations aux fenêtres du 204, 304 et 404, Élément ajouté Porte-patio au 402 et Point 4. Infiltration au 403*, incluant pour l'installation des solins et des membranes conformément à son obligation de résultat, aux normes applicables et aux règles de l'art, en sus de tous les travaux de correction des dommages au bâtiment causés par les problématiques dénoncées aux fenêtres et à la porte-patio, notamment la pourriture et moisissure et incluant la remise en état ; **ET**

338.2.3.1.1.1. **LE TOUT** sous réserves d'examiner avec soin le bâtiment autour de la fenêtre ou la porte-patio derrière le revêtement pour vérifier que le bâtiment n'a pas subi de dommage causé par un défaut à l'installation de la fenêtre ou de la porte-



patio et si l'examen est positif, corriger cette cause et ce dommage ; **ET**

338.2.3.1.1.2. **LE TOUT** après avoir donné un avis écrit à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire qu'un tel examen aura lieu et qu'ils pourront y assister s'ils le souhaitent, eux-mêmes ou par une personne mandatée ; **ET**

338.2.3.1.1.3. **LE TOUT** incluant les travaux correctifs visant les dommages collatéraux causés au revêtement extérieur lors de cet examen et travaux ; **ET**

338.2.3.1.1.4. **ET LE TOUT** d'ici au 15 juillet 2022, ou à une date fixée avec le consentement écrit du Bénéficiaire ; **ET**

338.2.3.2. **(2) ORDONNE** à l'Administrateur, à titre de caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement* :

338.2.3.2.1. de faire effectuer un examen de (1) toutes les autres portes-patio à l'étage supérieure et de (2) toutes les autres fenêtres qui donnent sur l'extérieur du bâtiment, incluant pour l'installation des solins et des membranes ; **ET**

338.2.3.2.2. en cas de défaut aux plans et devis et aux normes applicables, de faire effectuer les travaux correctifs conformément à son obligation de résultat, aux normes applicables et aux règles de l'art, en sus de tous les travaux de correction des dommages au bâtiment causés par ledit défaut aux fenêtres et porte-patio, notamment la pourriture et moisissure et incluant la remise en état ;

338.2.3.2.3. **LE TOUT, à l'exception des fenêtres suivantes vu le défaut de couverture du plan de garantie de l'Administrateur** : (1) Unité 402, la fenêtre de la chambre arrière et les fenêtres de la cuisine; (2) Unité 302, les fenêtres du salon et des deux chambres et (3) Unité 301, la/les fenêtres qui a/ont subi les infiltrations d'eau le ou vers le 17 avril 2017 ; **ET**

338.2.3.2.3.1. **LE TOUT** sous réserves d'examiner avec soin le bâtiment autour de la fenêtre ou de la porte-patio derrière le revêtement pour vérifier que le bâtiment n'a pas subi de dommage causé par un défaut à l'installation de la fenêtre ou de la porte-



patio et si l'examen est positif, corriger cette cause et ce dommage ; **ET**

338.2.3.2.3.2. **LE TOUT** après avoir donné un avis écrit à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire qu'un tel examen aura lieu et qu'ils pourront y assister s'ils le souhaitent, eux-mêmes ou par une personne mandatée ; **ET**

338.2.3.2.3.3. **LE TOUT** incluant les travaux correctifs visant les dommages collatéraux causés au revêtement extérieur lors de cet examen et travaux ; **ET**

338.2.3.2.3.4. **ET LE TOUT** d'ici au 15 juillet 2022, ou à une date fixée avec le consentement écrit du Bénéficiaire ; **ET**

[338.3]Deuxième dossier : la décision de l'Administrateur du 1^{er} juin 2020 :

[338.3.1] **ACCUEILLE** quant au Point 1. Cloisons Intérieures, la réclamation du Bénéficiaire pour les murs des couloirs (corridors), cage d'escalier et cage d'ascenseur à chaque étage ;

338.3.1.1. **ORDONNE** à l'Administrateur, à titre de caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, de faire effectuer les travaux correctifs quant à la protection incendie/résistance au feu aux cloisons Intérieures pour les murs des couloirs (corridors), cage d'escalier et cage d'ascenseur à chaque étage, selon l'obligation de résultat, conformément aux plans et devis et les normes applicables et à la règle de l'art, incluant la remise en état des lieux conformément aux règles de l'art, le tout d'ici au 15 juillet 2022, ou à une date fixée avec le consentement écrit du Bénéficiaire ;

[338.4]REJETTE toutes les autres demandes d'arbitrage quant aux autres points **ET RÉSERVE** le recours du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame contre toute personne autre que l'Administrateur, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile, soit :

[338.4.1] Première décision de l'Administrateur, du 2 mars 2020 :

338.4.1.1. Point 1. Membrane ;

338.4.1.2. Point 6. Écoulement d'eau à l'intérieur d'un mur causé par un manque d'étanchéité au pourtour de deux registres ;

338.4.1.3. Point 9. Scellant autour des poutres d'acier ;



- 338.4.1.4. Point 12. Murs froids - unité 302 ;
- 338.4.1.5. Point 13. Gel de la sortie d'eau de la douche – unité 201 ;
- 338.4.1.6. Point 15. Pièce de bois fixé sur la toiture ;
- 338.4.1.7. Point 16. Installation pour un spa sur la toiture ;
- 338.4.1.8. Point 17. Infiltration d'eau à la chambre du 402 ;
- 338.4.1.9. Point 18. Bardeaux de toiture envolés ;
- 338.4.1.10. Point 21. Pentès inclinées des balcons :
À L'EXCEPTION du balcon du 302 qui est accueilli selon les termes du sous-paragraphe précédent.

[338.4.2] Troisième décision de l'Administrateur, du 14 juin 2021 :

- 338.4.2.1. Point 1 Infiltration d'air sous le mur ouest – unité 302 ;
- 338.4.2.2. Point 2 Fenêtre de la salle de bain – unité 301 ;

FRAIS POUR LES TROIS DOSSIERS

[338.5]Quant aux frais :

- [338.5.1] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, à rembourser au Bénéficiaire ses frais d'expertise pour une total de 5,405.85\$, soit une portion de \$3,000.00 non taxables plus 2,092.50\$ taxables (soit plus t.p.s. \$104.63, t.v.q. \$208.73), dans les trente jours des présentes ;
- [338.5.2] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*, ses successeurs et ayant droits, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'Organisme d'arbitrage SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours;
- [338.5.3] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*, ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.



Montréal, le 11 avril 2022



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre/CCAC

Procureurs :

Syndicat des copropriétaires
du Faubourg du Saint-Laurent du
580 des Bateliers
Lambert Therrien avocats
a/s M^e Pierre Soucy

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de
La Garantie Abrisat Inc.
McCarthy Tétrault LLP
a/s M^e Marie Rondeau
M^e Karl Boulanger

Autorités citées :

Giguère c. Construction Duréco inc. 2019 QCCA 2179.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. Doyle 2021 QCCS 4032 (Hon. Christiane Alary, J.C.S.).

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.



Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui j.c.s.

O'Brien [1978] 1 RCS 591.

Beaulne c. Valeurs mobilières Desjardins inc. 2013 QCCA 1082.

Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Le Village Parisien et La Garantie Habitation du Québec SORECONI 110612001 ET 120611001, 19 mars 2015, Albert Zoltowski, arbitre.

Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc. 2019 QCCS 5560 (Hon. Aline U.K. Quach, J.C.S.).

Syndicat des copropriétaires du 70 Saint-Ferdinand et 9158-4623 Québec inc., 2021 CanLII 8798 (QC OAGBNR) (Roland-Yves Gagné, arbitre).

Niki Apollonatos & George Karounis c. Habitations Luxim inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ INC. Dossier CCAC : 5017-112801-NP, M^e Jean-Philippe Ewart, arbitre, le 4 juin 2008.

Asselin Martin et Construction Stéphane Bédard AZ-50555228 (GAMM 2008-12-002, 12 septembre 2008, M^e Johanne Despatis, arbitre).

Syndicat de copropriété 7000 chemin Chambly c. Landry & Pépin Construction inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 080424001, Michel A. Jeannot, arbitre, 17 novembre 2008.

Facchini c. Coppola 2013 QCCA 197.

Fabrique de la Paroisse de Saint-Esprit des Pentes-Côtes c. Dallaire 2018 QCCS 5562 (Hon. France Bergeron, J.C.S.).

Ponone et Syndicat de la Copropriété 7615, rue Lautrec, Brossard c. Habitations Signature et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. Soreconi 080730001, 3 novembre 2008, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre c. Constructions Knightsbridge inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc., CCAC S20-100201-NP, 8 février 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ et 9141-1074 Québec Inc (Les Constructions Norjo) GAMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Raymond Sauvé c. Groupe Allogio Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat de la copropriété ELM c. Condominiums ELM 357 inc. et al. Soreconi 191005001 et al., 14 septembre 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.



Syndicat de copropriété du 209 Anne-Martin et Les Constructions LGF Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S14-071601-NP, 29 juin 2015, M^e Jean Robert LeBlanc, arbitre.

Ferland c. 3858081 Canada Inc./Les Maison Dominus et La Garantie Habitation du Québec GAMM 2016-16-023, 26 décembre 2017, M^e Karine Poulin, arbitre.

Kathleen Lafrenière et Dominic Lachance c. 9140-2347 Québec inc. et al. CCAC S19-071502-NP, 31 janvier 2020, Yves Fournier, arbitre.

Nicolas Pun c. 3858081 Canada inc. et al. GAMM 2016-16-006, 20 avril 2017, M^e Karine Poulin, arbitre.

Emmanuel Provost c. 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus) et al. GAMM 2016-16-008, 28 novembre 2016, M^e Karine Poulin, arbitre.

SDC Jardins de Grenoble (3 683 432) et 9232-6941 Québec inc. (Habitation Classique) CCAC S11-120903-NP, 22 novembre 2012, Michel A. Jeannot, arbitre.

9211-4388 Québec inc. (Habitations Trigone inc.) et SDC Promenades du Golf 4 884 984 SORECONI : 170211001, 24 mai 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Syndicat de copropriété du 3546-3552 rue Édith à Laval c. Habitation Daniel Melançon inc. et al. Soreconi 080826001, 29 décembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

Syndicat de copropriété le Glendale c. Le Groupe Arméca inc. et al. GAMM 2008-12-004, 22 mai 2008, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

Syndicat des copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Lupa inc. SORECONI 180603001, 20 août 2018, Roland-Yves Gagné arbitre.

Lizotte et Excellence Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-07-04, Jeffrey Edwards, arbitre), SOQUIJ AZ-50889961.

Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion et GCR Soreconi 201802001, 3 février 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Sonia Duval et Daniel Brown c. Les Construction Vaubec inc. et al. CCAC S15-033001-NP, 24 juillet 2017, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Côté et Construction Vaubec CCAC S19-012102-NP, 9 août 2019, Jacinthe Savoie, arbitre.

Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 et Habitations Trigone Soreconi, 102508001, 6 avril 2011, Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat de la Copropriété Carrefour Renaissance 3410 et 4032802 Canada Inc. et Association provinciale des constructions d'habitations du Québec Inc. (APCHQ), CCAC, S15-111902-NP 27 décembre 2016, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Polat et Construction d'Astous ltée (failli) CCAC, S15-111902-NP 27 décembre 2016, Jean Philippe Ewart, arbitre.



Syndicat de copropriété du 423 rue Alcide-C.-Horth et Construction MACB inc., 2021 CanLII 57147 (QC OAGBRN), CCAC, 3 mai 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique), CCAC S13-122101-NP et autres, 15 juillet 2016, Yves Fournier, arbitre.

Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada Inc., SORECONI 070505001, 14 mars 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

Leech et Construction Midalto, 2020 CanLII 58687 (QC OAGBRN), Soreconi, 11 mars 2020, Errol Payne, arbitre.

Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépál c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie CCAC S20-061901-NP et al. 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Roberge c. Bolduc 1991 1 RCS 374.

Shawinigan Engineering Co. c. Naud 1929 RCS 341.

Premier Tech ltée c. Dollo 2015 QCCA 1159.

Fournier c. Lamonde 2004 RDI 267.

Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4^e éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

Moisan c. Simard, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505;

Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371.

Wightman et al. c. Widdrington (Succession de), J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440.

2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc., J.E. 2003-853 (C.A.).

Plamondon c. R., [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.).

Morris c. R., [1983] 2 R.C.S. 190.

Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville), 1992 CanLII 3842 (QCCA).

Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc. 2006 QCCA 887.

Daunais c. Farrugia, [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc. 2019 QCCA 926.



Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada Inc. SORECONI 070505001, 14 mars 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Louis Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc., SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Marcoux c. Picard 2008 QCCA 259.

Syndicat de Copropriété Lofts Chevrier 4474390 c. 9201-0776 Québec inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc., CCAC, S15-081401-NP, 19 août 2016, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

St-Louis c. Morin, [2007] R.D.I. 20 (C.A.).

Savoie c. Lirette, B.E. 2004BE-212, AZ-50211292 (C.S.).

3223701 Canada inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937.

Leroux c. Gravano ,2016 QCCA 79.

Groulx c. Habitation unique Pilacan inc 2007 QCCA 1292.

Jacques Deslauriers, Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005.

Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, La vente, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007.

Levesque et Sebecam Rénovations AZ-50844665, CCAC, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.

La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire [2002] J.Qc. no 3230 (C.S.), Hon. Jacques Dufresne, J.C.S.

Biron c. 9317-3938 Québec Inc. (Développement Apará) et GCR Soreconi 200101001, 11 août 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Guistini c. Expo Ornemental Inc. 2007 QCCA 417.

Lysanne Phoenix et Daniel Gagnon c. 9056-1879 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc Soreconi 122002001, 20 août 2012, Alcide Fournier, arbitre.

Angela Tucceri Cimini c. 9116-7056 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. Soreconi 090106001, Guy Pelletier, arbitre, 25 mai 2009.



Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépal c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie, CCAC S20-061901-NP et al. 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, Arbitre.

Syndicat de la Copropriété La Gondola c. Me-Ra Développement Inc. et La Garantie Habitation du Québec, CCAC S13-032101-NP, 12 août 2013, Roland-Yves Gagné, Arbitre.

Tony Jorge et al. c. Les Constructions Naslin Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc SORECONI 051206001, 15 mars 2006, Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat du 3411 au 3417 Avenue des Érables c. Devex et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, SORECONI 061220001, 13 juin 2007, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

L'Assurance Mutuelle des Fabriques de Montréal c. Lorancon Inc. et al, C.S.Q. : 500-22-106949-053, sous la plume de l'Honorable Christian M. Trambly, j.c.q.

Rousseau c.2732-1678 Québec Inc. 1999 R.D.I 565.

ABB Inc. c. Domtar Inc. [2007] 3 R.C.S. 461.

Syndicat de Copropriété 8380 à 8390 de Buffalo c. Constructions G. Carrier Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc., SORECONI 1217120001, 25 juillet 2013, M^e Tibor Holländer, arbitre.

Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau 2018 QCCA 129.

Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. Construction GMR inc. 2016 QCCQ 111 (Jean Faullem, J.C.Q.).

General Signal Ltd. c. Allied Canada inc., 1994 CanLII 5839 (QC CA).

Thérèse Rousseau-Houle, Les contrats de construction en droit public & privé, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982.

Syndicat de copropriété 742, des Bureaux et Habitations Signature inc. Soreconi 142309001 et autres, 29 janvier 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre

Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc., CCAC : S17-021501-NP, 27 février 2018, Alcide Fournier, arbitre.

Syndicat de copropriété du 1300, chemin du Bord-de-l'eau c. Les Berges de la Rivière Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc., CCAC S21-022303-NP et al., 14 juin 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre.

