

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Chapitre B-1.1, r. 8)

---

CANADA

Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossiers Garantie : 151957-7144 et -9957

N° dossiers CCAC : S24-011701, S24-02601, S24-013001,  
S24-020501 et S24-020601

---

Entre

**Syndicat de la copropriété Terrasses Godin**  
Bénéficiaire

ET

**Habitations Terrasses Godin Inc.**  
Entrepreneur

ET **Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Véronique Dionne-Boivin  
Laura Popovici  
Clodie Gravel

Pour l'Entrepreneur : Amjad Khan

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Valérie Lessard  
Normand Pitre  
Mélanie René

Dates de l'audience : 28, 29 août, 30 septembre 2024

Date de la sentence : 30 octobre 2024

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE:

Syndicat de la copropriété Terrasses Godin  
a/s Véronique Dionne-Boivin  
5987 Bannantyne  
Montréal, Qc. H4H 1H7

### ENTREPRENEUR :

Habitations Terrasses Godin Inc.  
a/s Amjad Khan  
244 Marsh  
Pointe-Claire, Qc. H9R 5Y2

### ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Valérie Lessard  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

### Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné  
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial  
Place du Canada  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc. H3B 2N2

### Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

#### Document(s) contractuel(s)

- A-1 Déclaration de copropriété datée du 19 septembre 2018;
- A-2 Avis de fin de travaux des parties communes signé le 7 mai 2020;
- A-3 Rapport d'inspection préreception de JPG Architecte effectué par Jean-Philippe Grondines, architecte daté du 1er novembre 2020;
- A-4 Formulaire d'inspection préreception daté à la déclaration de l'Entrepreneur du 9 novembre 2020;

#### Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 1er mars 2023, incluant :
  - Décision de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 16 juin 2022 (voir A-12);
  - Décision supplémentaire de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 2 novembre 2022 (voir A-13)
- A-6 Lettre de réclamation signée par le Bénéficiaire datée du 16 mars 2023;
- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 28 mars, incluant:
  - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

#### Correspondance(s)

- A-8 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 24 avril 2023.



- Réf : première facture de Qualinet, incluant;
- Première facture de Qualinet;
  - Preuve de paiement de la facture;
- A-9 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 1er mai 2023.  
Réf : deuxième facture de Qualinet, incluant :
- Deuxième facture de Qualinet;
  - Preuve de paiement de la facture;
- A-9.1 En liasse, multiples échanges de courriels entre l'Administrateur, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires concernant le suivi des travaux en lien avec le dossier de réclamation 7144, incluant :
- Diverses photos des problématiques dénoncées;
  - Vidéo fournie par les Bénéficiaires (voir document en supplément du cahier de pièces);
- A-9.2 En liasse, multiples échanges de courriels entre l'Administrateur, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires concernant le suivi des travaux en lien avec le dossier de réclamation 9957, incluant :
- Diverses photos des problématiques dénoncées;
- A-9.3 En liasse, échanges de courriels entre l'Administrateur, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires concernant une entente survenue entre l'Administrateur, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté du 5 avril 2023;
- A-9.4 Décision arbitrale de Me Pierre Brossoit pour le dossier numéro 20222308 de GAJD concernant le dossier de réclamation de GCR 7144 datée du 13 avril 2023
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de copropriété Terrasses Godin;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 16 juin 2022;
- A-13 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 2 novembre 2022;
- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur au dossier de réclamation 9957 datée du 17 août 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-15 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 18 décembre 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-16 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 30 janvier 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur daté du 29 janvier 2024
  - Décision de l'Administrateur (voir A-14);
  - Décision supplémentaire de l'Administrateur (voir A-15);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 30 janvier 2024;
  - Code d'arbitrage;
  - Guide de vulgarisation d'arbitrage;
- A-17 Curriculum vitae des conciliateurs.
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-18 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 décembre 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;



- A-19 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1er février 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 17 janvier 2024;
  - Décision de l'Administrateur (voir A-18);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 1er février 2024;
- A-20 Curriculum vitae du conciliateur ;
- A-21 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 6 juillet 2023. Réf : Points 34 et 35 de la réclamation 7144, incluant :
- Diverses photos démontrant les points;
- A-22 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 6 juillet 2023. Réf : Chronologie du dossier de réclamation 7144, incluant :
- Décision de l'Administrateur datée du 16 juin 2022 (non incluse dans le cahier de pièces);
  - Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 2 novembre 2022 (non incluse dans le cahier de pièces);
  - Décision arbitrale datée du 13 avril 2023;
  - Divers échanges de courriels entre les parties entre les dates du 12 avril 2023 et du 5 juillet 2023;
- A-23 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 6 juillet 2023. Réf : Travaux par Toitures Dussault;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-24 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 5 février 2024 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-25 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 février 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 16 février 2024;
  - Décision de l'Administrateur (voir A-24);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 29 février 2024
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage – Dossier S24-020501 – Arb. 2047
- A-26 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 5 février 2024 ainsi que la preuve d'envoi aux parties;
- A-26.2 Courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur concernant l'avis de prise en charge des travaux de multiples points daté du 7 septembre 2022, incluant :
- Avis de prise en charge des travaux daté du 7 septembre 2022;
- A-27 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 27 mai 2024, incluant :
- Décision de l'Administrateur (voir A-26);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 27 mai 2024;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage – Dossier S24-020601 – Arb. 2048
- A-28 Courriel d'avis de prise en charge des travaux envoyé à l'entrepreneur datée du 6 février 2024, incluant :
- Lettre d'avis de prise en charge des travaux datée du 6 février 2024;
- A-29 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 27 mai 2024, incluant :
- Lettre d'avis de prise en charge des travaux datée du 6 février 2024 (voir A-28);



- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 27 mai 2024;

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 En liasse, courriels 1er mai 2023, incluant factures des travaux envoyées;
- B-2 En liasse, courriels du 5 mai 2023 au 16 juin 2023 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant les factures impayées pour travaux urgents et conservatoires;
- B-3 En liasse, courriels du 18 décembre et 10 janvier 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant le remboursement des factures pour travaux urgents et conservatoire;
- B-4 Rapport d'expertise de Monsieur Jean-Philippe Grondines, Architecte, concernant les points 26, 27, 44, 50, 66;
- B-5 En liasse, courriels du 19 juin entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant le point 66;
- B-6 En liasse, courriel de suivi des travaux envoyé par le Bénéficiaire à l'Administrateur le 23 juin 2023, concernant le point 66 et incluant le document Dossier 7144\_Décision 5673\_Suivi du SDC;
- B-7 En liasse, courriels entre le 25 octobre 2023 et le 24 novembre 2023 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant les travaux en cours pour les points 34 et 50;
- B-8 En liasse, courriels des 20 et 21 décembre 2023 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau (point 50), incluant les photos de l'infiltration;
- B-9 En liasse, courriel du 21 mai 2024 envoyé par le Bénéficiaire à l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau (point 50), incluant les photos de l'infiltration;
- B-10 En liasse, courriel du 24 mai 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau au 979 Godin (point 34), incluant les photos et une vidéo de l'infiltration;
- B-11 En liasse, courriel du 29 mai 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau au 5987 Bannantyne (point 50), incluant les photos et une vidéo de l'infiltration;
- B-12 En liasse, courriel du 7 juin 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau au 5987 Bannantyne (point 50), incluant les photos de l'infiltration;
- B-13 En liasse, courriels du 15 juin 2023 entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, concernant les travaux non-exécutés ou non-satisfaisants à compléter d'ici la fin de l'extension, prévue le 23 juin 2023;
- B-14 Pdf de courriels envoyés le 13 juin 2024;
- B-15 Courriels de septembre avec la GCR/Jean-Claude Fillion sur les délais;
- B-16 Échange de courriels;
- B-17 Factures de l'architecte Grondines de mai 2024 en liasse.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Rapport d'expert (ingénieur)
- E-2 En liasse, trois inspections par GCR
- E-3 Opinion d'expert (Martel, architecte)
- E-4 Guide installation Texnov



<https://www.texnov.net/fr/installation-guide>

E-5 Factures des fenêtres

E-6 Achat porte et fenêtre en 2018 (?)

E-7 Mise en demeure à Doco

E-8 Deux photos de portes extérieures

INTRODUCTION .....	8
Litige .....	9
Cadre juridique.....	11
PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX À CORRIGER OU À PARACHEVER .....	12
Véronique Dionne-Boivin .....	12
Amjid Khan.....	15
Mélanie René .....	17
Normand Pitre .....	21
Décision quant à la prise en charge .....	21
La décision du 16 juin 2022 et l'engagement entériné le 13 avril 2023 .....	23
Conclusion sur la prise en charge.....	25
LES POINTS EN PARTICULIER .....	26
Point 5 Dessus de la fondation en projection vers l'extérieur ET .....	26
Point 66 Absence de solin entre fondation et maçonnerie.....	26
Introduction.....	26
Véronique Dionne-Boivin .....	28
Amjid Khan.....	31
Véronique Dionne-Boivin .....	31
Normand Pitre .....	32
Décision sur les points 5 et 66.....	37
Point 12 Jonction entre la marquise et le mur périphérique non conforme .....	37
Décision sur le point 12.....	38
Point 22 Espace entre la retombée du parapet et le revêtement.....	38
Décision sur le point 22.....	38
Point 23 Efflorescence .....	38
Décision sur le point 23.....	38
Point 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble .....	39
Véronique Dionne-Boivin .....	39
Amjid Khan.....	40
Normand Pitre .....	41
Décision sur le point 27.....	42
Point 34 Dégagement insuffisant entre la jonction située au-dessus de la partie de la façade gauche-arrière qui est en projection et les fenêtres.....	42
Introduction.....	42
Véronique Dionne-Boivin .....	42
Amjid Khan.....	43
Véronique Dionne-Boivin .....	44
Amjid Khan.....	44
Normand Pitre .....	44
Décision sur le point 34.....	45
Point 38 Certaines jonctions entre les moulures métalliques et le fibrociment sont scellées .....	45
Véronique Dionne-Boivin .....	45
Amjid Khan.....	45
Décision sur le point 38.....	45
Point 44 Portes extérieures non adaptées à leur fonction .....	45
Véronique Dionne-Boivin .....	46
Amjid Khan.....	48
Véronique Dionne-Boivin .....	49
Normand Pitre .....	50
Amjid Khan.....	51



Décision quant au point 44.....	52
Point 50 Portes donnant accès aux terrasses des unités 5983, 5987 et 5991 non conformes.....	52
Introduction.....	52
Véronique Dionne-Boivin.....	53
Amjid Khan.....	55
Véronique Dionne-Boivin.....	57
M <sup>e</sup> Valérie Lessard.....	58
Normand Pitre.....	58
Décision sur le point 50.....	58
Demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur.....	59
Point 1 Dégagement insuffisant entre le niveau du sol et l'appui des fenêtres.....	59
Amjid Khan.....	59
Véronique Dionne-Boivin.....	59
Normand Pitre.....	59
Décision sur le point 1.....	60
Point 2 Produit d'étanchéité manquant.....	60
Amjid Khan.....	60
Normand Pitre.....	60
Décision sur le point 2.....	60
Point 6 Robinets d'eau extérieurs manquants.....	60
Introduction.....	60
Amjid Khan.....	60
Véronique Dionne-Boivin.....	61
Amjid Khan.....	61
Normand Pitre.....	61
Décision sur le point 6.....	62
Point 15 Raccordement non conforme d'un ventilateur.....	62
Amjid Khan.....	62
Véronique Dionne-Boivin.....	63
Normand Pitre.....	63
Décision sur le point 15.....	65
Point 16 Raccordement non conforme d'un clapet mural.....	65
Amjid Khan.....	65
Véronique Dionne-Boivin.....	65
Normand Pitre.....	65
Décision sur le point 16.....	66
Point 26 Solin et chapeaux manquants sur un linteau dans la partie droite de la façade arrière du bâtiment ..	66
Amjid Khan.....	66
Normand Pitre.....	66
Décision sur le point 26.....	66
Point 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble.....	66
Point 28 Présence de taches et d'éclaboussures sur la façade gauche.....	66
Décision sur le point 28.....	66
Point 32 Solin à la jonction entre la maçonnerie et le fibrociment a une pente neutre ou négative et présence de scellant entre le solin et le fibrociment.....	67
Véronique Dionne-Boivin.....	67
Amjid Khan.....	67
Normand Pitre.....	67
Amjid Khan.....	67
Normand Pitre.....	67
Véronique Dionne-Boivin.....	68
Amjid Khan.....	68
Décision sur le point 32.....	68
Point 44 Portes extérieures non adaptées à leurs fonctions.....	68
Point 49 Problèmes d'isolation dans les fenêtres situées dans la partie avant de l'unité 5983.....	68
Amjid Khan.....	68



Normand Pitre .....	68
Décision sur le point 49.....	68
Point 54 Garde-corps des balcons desservant les unités dans la partie avant de l'immeuble n'ont pas la hauteur minimale.....	69
Amjid Khan.....	69
Normand Pitre .....	69
Décision sur le point 54.....	69
Point 62 Contremarche des balcons de la façade avant non conforme.....	69
Amjid Khan.....	69
Normand Pitre .....	69
Décision sur le point 62.....	69
Point 69 Dégagement manquant entre le dessus des balcons des unités 5989 et 5991 et le fibrociment sur le mur périphérique.....	69
Amjid Khan.....	70
Normand Pitre .....	70
Décision sur le point 69.....	71
Point 71 Crépi de béton manquant .....	71
Amjid Khan.....	71
Normand Pitre .....	71
Décision sur le point 71.....	71
Point 73 Ventilateurs de toit sont surdimensionnés.....	71
Introduction.....	71
Amjid Khan.....	71
Normand Pitre .....	72
Véronique Dionne-Boivin.....	72
Normand Pitre .....	72
Décision sur le point 73.....	72
DÉLAI D'EXÉCUTION .....	73
FRAIS D'EXPERTISES .....	73
COÛTS DE L'ARBITRAGE.....	74
<b>CONCLUSION</b> .....	74

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de cinq dossiers d'arbitrage entre les parties, soit :
- [1.1] deux demandes d'arbitrage par le Bénéficiaire (Dossiers S24-011701 (décision de l'Administrateur du 18 décembre 2023, demande reçue par CCAC le 17 janvier 2024, nomination du soussigné comme arbitre le 1<sup>er</sup> février 2024) et S24-021601 (décision de l'Administrateur du 5 février 2024, demande reçue par CCAC le 16 février 2024)) ;
  - [1.2] trois demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur :
    - [1.2.1] S24-013001 - demande d'arbitrage portant sur un seul objet restant, soit une décision de l'Administrateur du 18 décembre 2023 (pour rappel : celle sur l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 a été rejetée par moyen préliminaire par décision du 27 juin 2024) ;
    - [1.2.2] S24-020501 – demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur du 5 février 2024 ;



[1.2.3] S24-020601 - demande d'arbitrage d'un avis de prise en charge du 6 février 2024.

- [2] Le présent dossier a fait l'objet d'une sentence arbitrale sur moyens préliminaires du 27 juin 2024<sup>1</sup>.
- [3] L'audience du premier jour a été précédée d'une visite des lieux par le Tribunal, les parties et l'Administrateur.
- [4] L'audience du deuxième jour a été précédée d'une visite des lieux par les parties et le conciliateur de l'Administrateur.

### Litige

- [5] Les différends que le Bénéficiaire a avec la décision du 18 décembre 2023 qu'il demande au Tribunal de trancher sont :
  - [5.1] 5 Dessus de la fondation en projection vers l'extérieur ;
  - [5.2] [12 Jonction entre la marquise et le mur périphérique non conforme – cet élément n'est pas mentionné dans la décision du 18 décembre, mais est favorable au Bénéficiaire dans la décision du 5 février, il a tout de même été traité lors de l'arbitrage];
  - [5.3] 22 Espace entre la retombée du parapet et le revêtement ;
  - [5.4] 23 Efflorescence sur la maçonnerie ;
  - [5.5] 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble ;
  - [5.6] 34 (note : le Tribunal n'a pas vu de point 34 dans la décision du 18 décembre 2024)
    - [5.6.1] Décision du 16 juin 2023 : Dégagement insuffisant entre la jonction située au-dessus de la partie de la façade gauche-arrière qui est en projection et les fenêtres ;
  - [5.7] 38 Certaines jonctions entre les moulures métalliques et le fibrociment sont scellées ;
  - [5.8] 44 Portes extérieures non adaptées à leurs fonctions ;
  - [5.9] 50 (note : le Tribunal n'a pas vu de point 50 dans la décision du 18 décembre 2024)
    - [5.9.1] Décision du 16 juin 2023 : 50 Portes donnant accès aux terrasses des unités 5983, 5987 et 5991 non conformes ;
  - [5.10] 66 Absence de solin entre fondation et maçonnerie.
- [6] Les différends que le Bénéficiaire a avec la décision de l'Administrateur du 5 février 2024 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher, sont [sous réserves de la légalité de cette décision supplémentaire alors que l'Entrepreneur

<sup>1</sup> *Syndicat de la copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin inc.*, 2024 CanLII 71474 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k632h>>



et le Bénéficiaire avaient demandé l'arbitrage de la décision du 18 décembre 2023] :

- [6.1] 5 Dessus de la fondation en projection vers l'extérieur ;
  - [6.2] 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble ;
  - [6.3] 66 Absence de solin entre fondation et maçonnerie.
- [7] Son expert Jean-Philippe Grondines, architecte, témoigna par l'entremise de son rapport d'expert écrit, pièce B-4, sans avoir été présent l'audience.
- [8] Les différends que l'Entrepreneur a avec la décision de l'Administrateur du 18 décembre 2023 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher, sont la prise en charge des points :
- [8.1] 1 Dégagement insuffisant entre le niveau du sol et l'appui des fenêtres ;
  - [8.2] 2 Produit d'étanchéité manquant ;
  - [8.3] 6 Robinets d'eau extérieurs manquants ;
  - [8.4] 15 Raccordement non conforme d'un ventilateur ;
  - [8.5] 16 Raccordement non conforme d'un clapet mural ;
  - [8.6] 26 Solin et chantepleures manquant sur un linteau dans la partie droite de la façade arrière du bâtiment ;
  - [8.7] 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble ;
  - [8.8] 28 Présence de taches et d'éclaboussures sur la façade gauche ;
  - [8.9] 32 Solin à la jonction entre la maçonnerie et le fibrociment a une pente neutre ou négative et présence de scellant entre le solin et le fibrociment ;
  - [8.10] 44 Portes extérieures non adaptées à leurs fonctions ;
  - [8.11] 49 Problèmes d'isolation dans les fenêtres situées dans la partie avant de l'unité 5983 ;
  - [8.12] 54 Garde-corps des balcons desservant les unités dans la partie avant de l'immeuble n'ont pas la hauteur minimale ;
  - [8.13] 62 Contremarche des balcons de la façade avant non conforme ;
  - [8.14] 69 Dégagement manquant entre le dessus des balcons des unités 5989 et 5991 et le fibrociment sur le mur périphérique ;
  - [8.15] 71 Crépi de béton manquant ;
  - [8.16] 73 Ventilateurs de toit sont surdimensionnés.
- [9] L'Entrepreneur réaffirme que les décisions du 18 décembre 2023 et « rectifiée » du 5 février 2024 traitent de ses travaux correctifs après le 16 juin, il aurait touché à 70 des 71 points (sauf le crépi) accordés le 16 juin 2022.



## Cadre juridique

[10] Le Tribunal rappelle la nature du recours devant lui, et sa compétence juridictionnelle.

[11] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* 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.**

[12] Notre Cour d'appel<sup>2</sup> a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

[13] La compétence juridictionnelle étant déterminée par la *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*<sup>3</sup> :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

<sup>2</sup> *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *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.), paragraphe [11].

<sup>3</sup> 2006 CSC 14.



## PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX À CORRIGER OU À PARACHEVER

### Véronique Dionne-Boivin

- [14] Véronique Dionne-Boivin est la présidente du Syndicat Bénéficiaire.
- [15] Le 1<sup>er</sup> novembre 2020, le rapport d'inspection préreception des parties communes [selon l'article 33<sup>4</sup> du *Règlement*] leur a été communiqué par Jean-Philippe Grondines architecte (pièce A-3) ;
- [15.1] le rapport dénonçait 109 malfaçons.
- [16] Le 16 juin 2022 (pièce A-12), le Syndicat a eu une première décision de la GCR accueillant 71 points et donnant jusqu'au 29 août 2022 à l'Entrepreneur pour corriger ces points [selon l'article 34<sup>5</sup> du *Règlement*].
- [17] Entre la décision du 16 juin 2022 et la date d'échéance à la décision du 29 août 2022, il y a eu des travaux correctifs entrepris par l'Entrepreneur.
- [18] Le 24 août 2022, l'Entrepreneur produit une demande d'arbitrage pour contester le délai imposé pour exécuter les travaux correctifs et les conclusions de la GCR pour un certain nombre de points (27, 43, 44, 45, 47 et 50).
- [19] Après échanges et audiences, le 13 avril 2023, les parties sont arrivées à une entente (pièce A-22, p. 21 à 27), entérinée par l'arbitre M<sup>e</sup> Brossoit<sup>6</sup> qui présidait la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;
- [19.1] selon les termes de l'entente, l'Entrepreneur acceptait d'exécuter dans un délai de soixante jours, tous les travaux correctifs qui avaient été ordonnés dans la décision initiale du 16 juin 2022, incluant les six points qu'il avait portés en arbitrage, donc pour le 13 juin 2023.
- [20] Le 12 juin 2023, l'Entrepreneur demande officiellement une extension du délai.
- [21] D'un commun accord avec le Syndicat Bénéficiaire et la GCR, l'extension est accordée jusqu'au 23 juin 2023 (A-22, p. 29).
- [22] Le 15 juin 2023 (alors que l'Entrepreneur avait jusqu'au 23 juin pour effectuer ses travaux), le Syndicat a communiqué une liste de travaux qu'il jugeait insatisfaisants ou non terminés pour éviter toute confusion, voulant lui donner une chance pour qu'il complète le tout pour le 23 juin 2023 (pièce B-13, p. 32 et 33).

<sup>4</sup> Article 33, 3<sup>e</sup> paragraphe : « 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. »

<sup>5</sup> Article 34 5<sup>o</sup> « [...] l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne [...] à l'entrepreneur de [...] parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique [...]; 6<sup>o</sup> à défaut par l'entrepreneur [...] de parachever ou de corriger les travaux [...] l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai[...] prend en charge le parachèvement ou les corrections [...]; »

<sup>6</sup> *Syndicat De La Copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin Inc.*, 2023 CanLII 51846 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jxnk1>>



- [23] Le 4 juillet 2023, le conciliateur Normand Pitre (GCR) effectue une visite du « chantier » (sic!) en l'absence de l'Entrepreneur.
- [24] Le 6 juillet 2023, l'Entrepreneur demande de pouvoir continuer les travaux ;
- [24.1] une deuxième extension du délai est accordée à ce dernier, mais pas pour tous les points :
- [24.1.1] seulement (voir A-23) certains points que Monsieur Khan avait lui-même choisi de continuer, 9, 12, 32, 34, 35, 47, 48, 50, 66 et 71, parce qu'il avait fait valoir qu'il avait des prises de rendez-vous avec des fournisseurs et qu'il avait aussi des matériaux disponibles sur le terrain de la propriété ;
- [24.1.2] comme des livraisons de fenêtres étaient prévues en août, le Syndicat Bénéficiaire croyait que tous ces points seraient complétés à l'été.
- [25] Par la suite, les 6, 7 juillet et jusqu'en novembre 2023, le Syndicat et Madame René (qui témoignera par la suite) de la GCR ont fait beaucoup de suivis, ils ont tout mis en œuvre pour que ce soit fini pour le mois de novembre.
- [26] Le Syndicat Bénéficiaire a toléré la continuation des travaux jusqu'en novembre 2023 (pièce B-7, p. 81 et 82), il y avait des travaux qui devaient être complétés rapidement parce que les matériaux et les gens étaient disponibles.
- [27] Elle-même, elle était à la maison à temps plein, présente sur le chantier au printemps, en mai, juin, juillet de façon intensive, puis à temps partiel jusqu'en novembre, elle était disponible pour ouvrir les portes, répondre aux questions, etc.
- [28] Le 18 décembre 2023 le Syndicat a reçu la décision de la GCR où il est écrit que la GCR prend en charge 21 points (pièce A-15) ;
- [28.1] le 17 janvier 2024, le Syndicat a fait une demande d'arbitrage pour protéger ses droits, considérant entre autres ;
- [28.1.1] la nuit du 17 au 18 décembre 2023 a été très chargée – il a plu énormément et alors que le point 50 leur semblait être complété, la copropriétaire affirme penser que ça s'est mis à « recouler » ;
- [28.1.2] le 20 décembre elle (le témoin) a contacté la GCR pour dire qu'au point 50, ça coule encore alors que la décision du 18 décembre ne parlait pas du point 50 (Pièce B-8, p. 88) ;
- [28.1.3] le Syndicat a constaté d'autres incohérences dans cette décision pour beaucoup de points et on était en plein temps des Fêtes ;
- [28.2] le 29 janvier 2024, l'Entrepreneur a fait une demande d'arbitrage de la décision du 18 décembre 2023.



- [29] [Note du Tribunal : malgré les demandes d'arbitrage], le 5 février 2024 (pièce A-24) le Syndicat a reçu une décision rectifiée, annonçant la prise en charge de 27 points (au lieu de 21 dans la précédente du 18 décembre) parce que les travaux correctifs sont jugés insatisfaisants ;
- [29.1] le 5 février 2024, l'Entrepreneur demande l'arbitrage ;
- [29.2] le 16 février 2024, le Syndicat demande l'arbitrage (il ignore alors la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur) ; et
- [29.2.1] mandate Jean-Philippe Grondines architecte pour effectuer une expertise pour certains points portés en arbitrage (rapport du 6 mai 2024, pièce B-4) ;
- 29.2.1.1. l'expert Grondines a aussi essayé de mettre de l'ordre dans les trois décisions de la GCR.
- [30] [Note du Tribunal : puis, malgré les demandes d'arbitrage, le GCR envoie un avis de prise en charge le 6 février 2024, contre lequel, seul l'Entrepreneur demande l'arbitrage].
- [31] En juin 2024, le Syndicat a produit une requête pour mesures urgentes et nécessaires pour les points 34 (une fenêtre) et 50 (deux portes) parce qu'il y a eu des infiltrations.
- [32] Le 9 août 2024, lors de la journée très pluvieuse (voir B-16), au 5991 et 5987, aux deux portes malgré le plastique posé à la suite des travaux pour mesures nécessaires, il y a eu des infiltrations (rien pour la fenêtre du point 34) l'Entrepreneur a envoyé quelqu'un dans les 24 heures, il a rajouté du scellant pour voir si ça réglait le problème.
- [33] Le 13 août 2024, le Syndicat a reçu l'expertise de l'Entrepreneur (Motez Nached, ingénieur) dont l'expert n'est pas allé dans les unités puis a reçu une autre expertise (Maurice Martel, architecte).
- [34] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :
- [34.1] est-ce que moi je vous ai déjà dit, soit par courriel, soit de vive voix, que je ne voulais plus faire les travaux, je ne veux plus m'en occuper de votre bâtisse ;
- [34.1.1] elle répond non ;
- [34.2] ou de la part de quelqu'un que vous auriez entendu parler que je voulais m'en aller et me dégager de ma responsabilité ;
- [34.2.1] elle répond jamais, vous vouliez rester ;
- [34.3] à combien de reprises vous ai-je demandé une extension de délai?
- [34.3.1] elle répond : à partir de la décision du 16 juin 2022 -
- 34.3.1.1. la première faite par la demande d'arbitrage en août 2022 et il l'a obtenu par l'entente d'avril 2023 jusqu'au 13 juin 2023 ;



34.3.1.2. la deuxième, le 12 juin pour aller au 23 juin, délai qualifié de final par la GCR ;

34.3.1.3. la troisième les 6 et 7 juillet par courriel, on avait l'impression que ce serait jusqu'au mois d'août ;

34.3.1.4. puis à la pièce, on a toléré les travailleurs jusqu'en novembre 2023 ;

34.3.1.4.1. ça fait trois extensions.

[35] En contre-preuve, elle ajoute qu'entre le 16 juillet 2022, date de la décision initiale, et le mois de décembre 2023, si on additionne les jours où l'Entrepreneur a obtenu un délai pour exécuter les travaux, il a eu environ 290 jours et pour certains points comme le point 50, les problèmes continuent.

### **Amjid Khan**

[36] L'Entrepreneur affirme admettre ses torts, il a manqué de temps (manque de main-d'œuvre après Covid, etc.), mais a toujours été de bonne foi.

[37] Il plaide qu'à l'inspection de Grondines (l'architecte) en 2020, il y avait 106 points et entre cette inspection et la décision du 16 juin 2022, il a beaucoup travaillé sur le chantier, il a fait beaucoup de corrections, même pour des points non reconnus.

[38] La GCR lui a envoyé la première décision le 16 juin 2022 après plusieurs mois de délai.

[39] Le 16 juin, c'est juste avant les déménagements de juillet et les vacances de la construction, c'est impossible d'avoir des sous-traitants.

[40] Puis le retour au travail des sous-traitants est souvent, pas le 5 août, certains prolongent, donc le 29 août quand les délais étaient écoulés il a demandé à Monsieur Bellemare (GCR) de lui donner une extension, avec la complexité d'avoir de la main-d'œuvre, il avait les mains serrées, il était quasiment à genoux ;

[40.1] il a ri de lui, il lui a dit « non non tu as eu ton temps je ne peux rien faire », il l'a mis en dehors du chantier.

[41] Il est allé en arbitrage et en avril 2023, il a eu une entente avec le Syndicat et l'Administrateur ;

[41.1] ils lui ont proposé 60 jours pour compléter les travaux ;

[41.2] lui, il était d'accord avec ça, « 60 jours je devrais être bon pour compléter les travaux ».

[42] Mais, après avoir accepté 60 jours, ils lui ont dit qu'il fallait que son permis soit en vigueur ;

[42.1] il leur a répondu : « écoutez j'ai déjà des licences dans d'autres compagnies, ils lui ont dit non non il faut absolument que ta licence Terrasses Godin soit en vigueur ».



- [43] Il leur a dit que c'était correct et qu'il allait faire le renouvellement « mais je n'ai pas pensé plus que ça aux délais pour avoir la licence ».
- [44] Ça lui a pris exactement un mois pour avoir la licence.
- [45] Après ça il a commencé les travaux, il a eu jusqu'au 23 juin, il était avancé pas mal, on avait du matériel de commandé, des fenêtres et tout, il a tout expliqué ça à Madame Boivin.
- [46] Le 23 juin, il était sur la rue Bannantyne, il parlait avec Madame Boivin, il lui a dit « écoutez, je n'ai pas fini, mais on est pas mal avancé, on a du matériel de commandé, on a des sous-traitants en place, j'ai dit c'est vraiment complexe de mettre tout ça en vigueur, c'est compliqué avoir des sous-traitants, j'aurais besoin d'un autre délai pour compléter les travaux ».
- [47] Elle a dit absolument pas, vous aviez jusqu'au 23 juin.
- [48] Il lui a demandé « est-ce que je ramasse mes affaires et je m'en vais ? », elle a répondu effectivement, « c'est ça que tu vas faire ».
- [49] Il a parlé avec Madame René (GCR), il lui a expliqué la situation comme quoi il avait commandé du matériel et qu'il avait besoin d'un délai additionnel pour compléter les travaux.
- [50] Madame René lui a dit de produire les contrats et les commandes en place, seuls ces points pourront être effectués.
- [51] De juin à novembre, on a eu du matériel pour compléter les travaux mais on ne lui a jamais laissé faire les travaux comme le point 27 qui n'était pas complété ;
- [51.1] on était là, on aurait pu le faire, mais il ne pouvait pas le faire parce qu'ils lui ont dit « juste les travaux » dont il avait les bons de commande.
- [52] Il comprend que le Syndicat soit frustré mais si on regarde les décisions prises par rapport à l'Entrepreneur, avec les délais, c'est vraiment incompréhensible.
- [53] Au 23 juin, on aurait pu tout finir les travaux jusqu'au mois de novembre pendant qu'on faisait les gros travaux, les fenêtres et tout.
- [54] Il a demandé à Monsieur Pitre comment la GCR accorde les délais et il n'y a pas de façon systématique mise en place pour évaluer l'ampleur des travaux et les délais pour les effectuer.
- [55] Quand il a demandé une extension, la GCR a toujours dit non, la loi [note du Tribunal : sans citer quelle loi] dit que c'est 60 jours pour compléter les travaux, alors même que Monsieur Pitre a affirmé que parfois ce peut être plus long.
- [56] L'Administrateur, s'il avait embarqué dans le dossier de bonne foi, avec le Syndicat en leur disant « écoutez, votre Entrepreneur est de bonne foi, la seule chose qu'il demande, c'est des délais additionnels », on aurait pu finir ces travaux-là.
- [57] D'ailleurs, il n'a jamais refusé, il a toujours été là, c'est sûr qu'on a eu des problèmes mais il a toujours été là pour faire les travaux et compléter les travaux, il n'a jamais nié sa responsabilité.



- [58] Il ne sait pas ce qui est en arrière de tout ça.
- [59] Il demande que le dossier soit révisé par l'Administrateur et avec l'ampleur des travaux, qu'il lui accorde un autre délai additionnel, que le Tribunal lui accorde un délai additionnel, mais à quelque part, il y aurait dû y avoir quelqu'un pour juger de l'ampleur des travaux et le temps que ça va prendre pour les effectuer.
- [60] Même le Syndicat aurait été gagnant.
- [61] Dans le marché d'aujourd'hui juste pour mobiliser les sous-traitants ça peut prendre 15, 20, 30, 45 jours juste pour fixer un rendez-vous sans tenir compte des travaux.
- [62] L'Entrepreneur réitère qu'il est prêt à compléter les travaux, ajoutant qu'il donnera le contrat en sous-traitance à Maçonnerie GNS.

### Mélanie René

- [63] Mélanie René est technicienne aux réclamations pour la GCR depuis 2016.
- [64] Elle travaille au support administratif des conciliateurs, elle est dans notre dossier depuis la dénonciation d'octobre 2021 ; l'adresse « reclamation@ » est la sienne.
- [65] Lors de l'arbitrage (demandé en août 2022), il y a eu une entente entre les parties pour que Monsieur Khan puisse aller recouvrer ses licences pour pouvoir faire les travaux pour ce projet-là, lequel amenait un nouveau délai pour la réalisation des travaux.
- [66] Les travaux qu'il devait exécuter était l'ensemble des points.
- [67] Le procureur de la GCR écrit le 5 avril 2023 (pièce A-9.3) à l'arbitre Brossoit avec en c.c. l'Entrepreneur et le Bénéficiaire :

De : Pierre-Marc Boyer <pierre-marcboyer@>

Envoyé : 5 avril 2023 12:10

À : Sylvie Gendreau <sgendreau@>; nuvo@; 'C.A. Terrasses Godin'  
<terrasses.godin@>; Pierre Brossoit <pbrossoit@>

Objet : RE: SDC Terrasses Godin / 5977 à 5997 et 977-979 Bannantyne et Godin, Mtl / [...]

Bonjour M. l'arbitre,

Tel que convenu, nous rappelons l'entente intervenue ce matin entre l'administrateur GCR, l'entrepreneur et le bénéficiaire.

**L'entrepreneur accepte d'exécuter tous les travaux reconnus dans la décision de l'administrateur du 16 juin 2022, incluant les points portés en arbitrage et ceux qui ne l'étaient pas, et se voit accorder un délai de 60 jours pour exécuter les travaux.** Il est entendu que dans ce délai, l'entrepreneur devra aller récupérer ses licences RBQ et son accréditation GCR et que **le délai de 60 jours ne saurait être prolongé indûment à cause de délais imprévus causés par la récupération des licences** appropriées auprès de la RBQ et de son accréditation.

En cas de défaut de l'entrepreneur de satisfaire aux exigences précitées, les dispositions applicables du Règlement sur le plan de garantie trouveront application, notamment la prise en charge de travaux par GCR, le cas échéant.



[68] Puis le 12 juin 2023 (pièce A-9.1) le Syndicat a écrit :

De : C.A. Terrasses Godin <terrasses.godin@>

Envoyé : Monday, June 12, 2023 8:54:13 PM

À : Amjad Khan <nuvo@>; Richard Massé, T.P. <richardmasse@>; Pierre Brossoit <pbrossoit@>

Objet : Re: Delai pour compléter les travaux

Bonsoir,

Suite à une discussion téléphonique avec M. Massé cet après-midi, nous comprenons que la GCR nous recommande de vous laisser compléter les travaux au-delà du 13 juin, date d'échéance de notre entente de 60 jours.

**Nous prenons acte de la date du 23 juin comme dernière journée des travaux. Nous comprenons également qu'aucun délai supplémentaire ne sera demandé.**

Comme de nombreux travaux ont été entamés sans être complétés et que plusieurs points de la décision de la GCR n'ont toujours pas fait l'objet d'intervention de votre part, nous vous demandons de fournir une liste détaillée des travaux que vous ferez ainsi que les dates où ils sont prévus pour coordonner les accès aux différents espaces de la copropriété.

Cordialement,

Véronique Dionne-Boivin

[69] Elle avait discuté avec le Bénéficiaire et l'Entrepreneur et les parties étaient d'accord pour octroyer un délai supplémentaire au 23 juin pour que certains sous-traitants puissent passer pour effectuer d'autres travaux correctifs.

[70] Puis le 15 juin 2023, le Bénéficiaire écrit :

On Jun 15, 2023, at 10:27 AM, C.A. Terrasses Godin [terrasses.godin@](mailto:terrasses.godin@) wrote:

Bonjour M. Khan,

Tel que discuté, voici notre analyse des travaux exécutés et non-exécutés sur la copropriété ainsi que les corrections demandées.

Travaux non-commencés ou non-complétés pour le moment

5, 10, 12, 13, 17, 32, 33, 34, 35, 36, 45, 47, 48, 49, 50, 54, 56, 58, 66, 67, 69, 71, 73

Travaux à corriger

1, 2, 9, 15, 16, 18, 22, 23, 26, 27, 28, 40, 50, 70, 73

De: C.A. Terrasses Godin <terrasses.godin@>

Envoyé: 15 juin 2023 21:29

À: Amjad Khan Cc: Richard Massé, T.P.; Mélanie René

44 (nouveau point à corriger)

Lors de l'averse de jeudi après-midi, il y a eu infiltration d'eau sur la porte arrière de l'unité 5989 (voir photo en pièce jointe). Il semble que ce soit le contour de la fenêtre de la porte qui soit problématique cette fois-ci. Notez que DOCO n'a pas démonté et remonté les vitres thermos des portes arrière lors de leurs travaux de mercredi, alors qu'ils ont pourtant ajouté des scellants autour des vitres thermos des portes avant. Ils nous ont dit n'avoir reçu aucune demande d'intervention pour les fenêtres des portes arrières.

[71] Sur réception de ce suivi, elle se doit d'intervenir, il a été décidé d'envoyer Monsieur Pitre sur place pour valider ce courriel.

[72] Puis le Syndicat a envoyé une liste (page 118 de A-9.1 ou 389/900 du pdf - pièce B-6 accompagnant un courriel daté du 21 juin 2023) :

### Dossier 7144 – Décision 5673



**Travaux effectués par l'entrepreneur Amjad Khan  
Suivi du Syndicat de copropriété Terrasses Godin  
Entente du 13 avril au 13 juin (extension accordée jusqu'au 23 juin 2023)**

38 points insatisfaisants : 1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 22, 23, 26, 27, 28, 32, 34, 35, 38, 36, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 56, 58, 62, 64, 66, 69, 71, 73 (autre document)

29 points satisfaisants : 7, 8, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 29, 31, 33, 39, 40, 41, 43, 51, 52, 53, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 67, 70

Aucune intervention visible depuis l'été 2022:  
1, 10, 35, 64, 71

[73] // a été demandé à Monsieur Khan d'intervenir sur certains points car il y avait déjà des bons de commande auprès de sous-traitants et il y avait des matériaux de livrés sur place ;

[73.1] on a convenu que ces travaux seront faits au cours des prochains jours ;

[73.2] les points que Monsieur l'Entrepreneur a pu continuer à s'exécuter à la fin juin vu les bons de commande et les matériaux déjà sur place :

[73.2.1] 9, 12, 32, 34, 35, 47, 48, 50, 52, 66 et 71 et on ajoute 44 (vu les nouvelles infiltrations) ;

[73.2.2] pour tous les autres points, la prise en charge de 2022 était maintenue (note du Tribunal : avis de prise en charge le 7 septembre 2022 (pièce A-7.1) envoyé APRÈS la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur).

[74] Le 5 juillet 2023 elle envoie le courriel suivant (pièce A-9.1 p. 18 ou p. 260/900 du cahier) :

De: Réclamation GCR  
Envoyé: 5 juillet 2023 08:51  
À: Amjad Khan  
Cc: Normand Pitre, T.P.; Richard Massé, T.P.; C.A. Terrasses Godin  
Objet: 7144 Interventions déjà planifiées  
Habitations Terrasse Godin inc.  
a/s de M. Amjad Khan,  
Bonjour,

Nous sommes au courant que certains sous-traitants et/ou fournisseurs ont déjà à leurs calendriers respectifs, des rendez-vous afin d'intervenir dans le présent dossier.

Afin de ne pas retarder leurs implications, que l'accès soit possible et de ne pas mettre de sable dans l'engrenage, est-ce possible de nous transmettre d'ici la fin de la présente semaine la liste des rendez-vous prévus dans les semaines à venir.

Cette liste devra comprendre :

le numéro du point à la décision de l'administrateur;



- les coordonnées du sous-traitant; (via bon de commande)
- la date d'intervention;

Soyez informé M. Khan, que ce seront les seules interventions acceptées de la part de GCR.

- [75] Elle voulait savoir qui allait être là, pourquoi et dans quel délai, en plus d'informer le Syndicat du va-et-vient sur place.
- [76] Elle a suivi les travaux jusqu'en novembre 2023 (plusieurs courriels, coups de téléphone, etc.) pour fermer les points de la réclamation.
- [77] Le 17 juillet 2023 (pièce A-9.1 p. 34, p. 283/900 du cahier), le Syndicat a envoyé un courriel sur les embuches « Majorité des travaux autorisés non-effectués », c'est devenu difficile pour respecter les échéanciers vu le manque de coordination entre les sous-traitants :

De : C.A. Terrasses Godin <terrasses.godin@>  
 Envoyé : 17 juillet 2023 09:59  
 À : Mélanie René <mrene@>; Richard Massé, T.P. <richardmasse@>; Normand Pitre, T.P. <normandpitre@>  
 Cc : Amjad Khan <nuvo@a>  
 Objet : Re: #7144  
 Majorité des travaux autorisés non-effectués  
 Bonjour,

Pour les motifs expliqués ci-dessous, nous demandons un échéancier final et contraignant ou une prise en charge de la GCR pour les points non-complétés la semaine passée.

Contexte : échéancier non-suivi

Le 6 juillet dernier, la GCR a autorisé M. Khan à faire cinq ensembles d'interventions malgré le fait qu'il était hors délai. Tous ces travaux autorisés par la GCR, sauf ceux par le fabricant de portes et fenêtres DOCO, devaient avoir lieu la semaine passée. Or, seul un point a été complété durant cette période (point #9).

Plusieurs éléments sont aujourd'hui problématiques : les fenêtres du 979 Godin ne sont pas adéquatement préparées pour permettre la poursuite des travaux (voir notre courriel du 12 juillet), la nacelle permettant notamment d'effectuer les travaux sur les fenêtres a été retirée de notre copropriété jeudi matin sans que l'on sache pourquoi et M. Khan ne nous a fourni aucune nouvelle date pour tous les travaux annulés.

Dans les circonstances, nous doutons de la capacité de M. Khan de terminer les travaux annoncés le 6 juillet dernier.

Nous comprenons que ces travaux avaient été autorisés, notamment en raison de leur caractère imminent et de la présence de matériel sur le terrain de la copropriété. Or, nous ne savons pas si ces travaux seront effectués rapidement et il n'y a aujourd'hui plus de matériel associé aux travaux prévus sur les lieux.

Bilan détaillé

1) Travaux en cours par Maçonnerie Constructions GNS #32#34#35#66#12

#34 Constructions GNS n'a pas fini le revêtement extérieur des fenêtres et a retiré sa nacelle, donnant accès aux fenêtres hier matin.



Nous ne savons pas non plus quand et si la finition intérieure des fenêtres sera complétée.

# 12 Constructions GNS n'est pas venu compléter les marquises le 11 juillet et aucune date de remise des travaux ne nous a été donnée.

### 3) Concept D'escalier Prestige # 50

La compagnie a annulé sa venue en raison de la pluie (nous avons pourtant des espaces intérieurs qui auraient permis la coupe des matériaux) et nous n'avons aucune date de remise des travaux.

### 4) Allaire finition de béton. #71

La compagnie n'est jamais venue. Nous n'avons aucune date de remise des travaux. [...]

- [78] Elle est revenue sur les points 34 et 50 en septembre, sur lesquels il y a eu beaucoup d'interventions, d'essais et d'erreurs, elle a demandé un échéancier serré, avec des relances pour savoir si les choses avaient évolué.
- [79] Le 17 novembre 2023 (p. 366/900 du cahier de pièces), le Syndicat envoie à Monsieur Pitre, avec l'Entrepreneur en c.c., un dernier suivi des dernières interventions de l'Entrepreneur – il est clair que pour la GCR que la décision à venir de Monsieur Pitre inclura une prise en charge des points non exécutés, vu le délai de 24 mois.

## Normand Pitre

- [80] Le conciliateur de la GCR dit que sa décision rectifiée du 5 février 2024 est complète et reflète l'état des travaux, savoir :
- [80.1] s'ils avaient été faits ;
  - [80.2] s'ils n'avaient pas été faits ou mal faits ;
  - [80.3] la position de la GCR, soit la prise en charge des travaux pour ce qui était incomplet ou pas fait.
- [81] Tous les points dans sa décision du 5 février 2024 sont des points qui ont fait l'objet de la décision du 16 juin 2022 et ça reste toujours à faire.
- [82] Quant à la prise en charge du 6 février 2024 qu'il a signée, par rapport à la décision du 5 février, c'est tout simplement une reconfirmation de la décision du 5 février à l'effet que la GCR prend en charge, la lettre a été envoyée de bonne foi à toutes les parties pour les informer.
- [83] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à savoir comment les délais sont accordés ;
- [83.1] il répond que c'est selon une évaluation interne [note du Tribunal : sans être plus précis], alors que la GCR s'attend à ce que l'entrepreneur effectue les travaux correctifs de façon prioritaire.

## Décision quant à la prise en charge

- [84] Le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur sur la prise en charge des points non exécutés ou mal exécutés et



d'ordonner la prise en charge des travaux encore à faire par la GCR, dont il est fait référence dans les trois dossiers d'arbitrage S24-020601, S24-020501 et S24-013001, le tout, sous réserves des décisions rendues sur des points en particulier dans la présente sentence arbitrale.

[85] D'emblée, le Tribunal précise avoir rejeté le moyen préliminaire de l'Administrateur quant aux demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur pour la prise en charge, à l'effet qu'il s'agissait d'un simple avis de prise en charge et non d'une décision pour laquelle on peut demander l'arbitrage, pour, entre autres, les motifs suivants :

[38] Le Tribunal lui a demandé : « vous dites : vous avez exécuté tous les travaux correctifs sur tous les points qui sont là » [38.1] il répond « oui », [...]

[66.1] d'une part, l'Entrepreneur affirme que les décisions du 18 décembre 2023 et rectifiée du 5 février 2024 traitent de ses travaux correctifs après le 16 juin, il aurait touché à 70 des 71 points (sauf le crépi) accordés le 16 juin 2022.

[86] Le Tribunal n'avait pas bénéficié de la preuve qu'il a eu à l'audience, preuve qui démontre qu'au contraire, les travaux correctifs ordonnés sont loin d'être complétés – il a de plus déclaré être prêt à effectuer les travaux demandés sur 18 points - avec la preuve entendue, la conclusion du Tribunal est différente.

[87] D'une part l'Entrepreneur ;

[87.1] a témoigné de bonne foi ;

[87.2] a émis un cri du cœur en plaidoirie bien ressenti ;

[87.3] a collaboré à toutes les étapes du processus d'arbitrage.

[88] D'autre part, la présente instance n'est une instance pénale mais une instance civile :

[88.1] où la GCR, en vertu d'un *Règlement* d'ordre public ;

[88.1.1] lui a ordonné d'effectuer des travaux correctifs ou à parachever dans un délai précis à défaut de quoi, elle pourrait les prendre en charge ;

[88.1.2] a octroyé des extensions de délais ;

[88.1.3] doit prendre en charge les travaux en vertu de l'article 34 paragraphes 5<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> ;

[88.2] où, qui plus est, l'Entrepreneur lui-même a pris l'engagement en avril 2023 de compléter tous les travaux pour juin 2023 ;

[88.3] où l'Entrepreneur a signé des contrats d'entreprise avant novembre 2020 par lesquels, il s'est engagé à une obligation de résultat (article 2100 C.c.Q.) et à une obligation de garantie contre les malfaçons (article 2120 C.c.Q.) qui devaient donc être inexistantes depuis novembre 2020 ;

[88.4] où l'Entrepreneur doit, en vertu de la Loi, être accrédité par GCR qui cautionne ses obligations dans le cadre d'un *Règlement* qui, d'après la



Cour d'appel dans *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>7</sup> :

visé notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées **rapidement** par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie.

[89] En réponse à son questionnement pendant sa plaidoirie, qu'il ne sait pas ce qui se cache derrière ça, la réponse est que l'industrie dans laquelle il travaille est fortement règlementé :

[89.1] le Gouvernement a émis un décret appelé le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ;

[89.2] la GCR est mandaté pour l'appliquer ; et

[89.3] le Tribunal d'arbitrage établi en vertu du *Règlement* se doit de trancher les différends selon la règle de droit et non seulement sur la base de ses sympathies personnelles, à supposer qu'il en ait.

### La décision du 16 juin 2022 et l'engagement entériné le 13 avril 2023

[90] L'article 34 du *Règlement* stipule (extraits) :

Article 34

5° [...] l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne [...] à l'entrepreneur de [...] parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique [...];

6° à défaut par l'entrepreneur [...] de parachever ou de corriger les travaux [...] l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai[...] prend en charge le parachèvement ou les corrections [...];

[91] Avant même d'émettre une décision le 16 juin qui lui donnait un délai d'exécution de 60 jours :

[91.1] l'Entrepreneur a reçu copie de la dénonciation ;

[91.2] le *Règlement* prévoit l'envoi d'un avis de 15 jours pour que l'Entrepreneur voie à corriger les malfaçons dénoncées (avis daté du 28 mars 2023, pièce A-7) ;

[91.3] puis le conciliateur est allé sur les lieux ;

[91.4] puis une décision a été rendue :

[91.4.1] il ne peut pas reprocher à GCR de lui donner un court délai alors qu'il n'a pas respecté à la base ses obligations de garantie contre les malfaçons (article 2120 C.c.Q.).

[92] Le 16 juin 2022, la GCR a donné comme délai au 29 août et écrit que c'est un délai de rigueur (pièce A-12) :

**ACCUEILLE** la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,

<sup>7</sup> 2013 QCCA 1211 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fzn52>>.



31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 et 71.

**ORDONNE** à l'entrepreneur de régler les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, au plus tard d'ici le 2949, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 et 71 août 2022.

À noter qu'il s'agit d'un **délai de rigueur** et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai

[93] En 2020, le soussigné écrivait dans l'affaire *Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc.*<sup>8</sup> (les articles 10 et 18 cités ici, sont les articles miroirs de 27 et 34 pour les bâtiments non détenus en copropriété) :

[124] L'Administrateur plaide que le sens donné à « délai de rigueur » dans sa décision n'est pas le même que le sens donné au « Code de procédure civile », c'est dans le sens de dire à l'entrepreneur qu'il doit être à son affaire.

[125] Avec égards, il n'y a pas un sens « pour l'homme de la rue » (selon l'expression du soussigné à l'audience) et un sens juridique.

[126] D'une part, il s'agit de mettre « délai de rigueur » sur Google, comme l'homme/la femme de la rue pourrait le faire pour comprendre de quoi il s'agit, pour constater ce que concept ne renvoie qu'à une définition, soit la définition juridique.

[127] D'autre part, et c'est déterminant, les décisions de l'Administrateur ne sont pas de simples échanges épistolaires entre les parties au contrat d'entreprise et au contrat de garantie, bénéficiaires, entrepreneurs et administrateur, puisque le *Règlement* (article 18) dit clairement que l'Administrateur « statue » et qu'il donne une copie de sa décision aux bénéficiaires et aux entrepreneurs.

[128] Clairement, en droit, c'est dans son sens juridique que « délai de rigueur » est stipulé dans la décision.

[129] D'ailleurs, l'Administrateur affirme à l'audience que cette expression est utilisée pour que l'Entrepreneur comprenne le sérieux d'agir.

[130] La décision de l'Administrateur crée des droits en faveur des parties, bénéficiaires et entrepreneurs, et elle devient chose jugée quand ces parties n'en demandent pas l'arbitrage, et l'Administrateur doit agir en conséquence.

[131] La Cour d'appel a rappelé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

[132] Or, le *Règlement* est un tout.

[133] Le *Règlement* est un décret du Gouvernement du Québec, le Tribunal d'arbitrage est un tribunal statutaire qui se doit de rendre ses décisions basées sur la preuve et le droit applicable.

<sup>8</sup> 2020 CanLII 100510 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jc5s8>>.



[134] De façon générale, avec égards, autant :

[134.1] d'une part, la couverture du plan de garantie et les délais de dénonciation sont ce qui est prévu à l'article 10 du *Règlement*, et ça, c'est d'ordre public,

[134.2] que d'autre part, rendu à l'article 18 du *Règlement*, selon le paragraphe 5<sup>o</sup>, l'Administrateur transmet une copie de sa décision où il « statue » et « indique » un délai raisonnable, qu'il a déterminé dans le présent dossier être un délai de rigueur, et le paragraphe 6<sup>o</sup> ne dit pas que l'Administrateur rend une nouvelle décision sur le délai s'il est expiré, ce paragraphe 6<sup>o</sup> réfère spécifiquement au délai du paragraphe 5<sup>o</sup>, que l'Administrateur avait déterminé ici comme étant de rigueur – c'est ce qu'a décrété le Gouvernement du Québec, dans un *Règlement* jugé à plusieurs reprises comme étant d'ordre public.

[94] Voilà pour la décision de l'Administrateur du 16 juin 2022 mais il y a plus : à l'audience, l'Entrepreneur plaide : « il y aurait dû y avoir quelqu'un pour juger de l'ampleur des travaux et le temps que ça va prendre pour les effectuer. »

[95] Il n'y a pas seulement la décision de la GCR du 16 juin 2022, mais aussi l'engagement de l'Entrepreneur lui-même, entériné le 13 avril 2023 ;

[95.1] ce n'est pas seulement la GCR qui lui avait donné un délai de rigueur : l'Entrepreneur s'est lui-même engagé en avril 2023 à compléter ses travaux en juin 2023.

[96] Vu son obligation de résultat (article 2100 C.c.Q.), un entrepreneur doit vérifier à l'avance s'il peut respecter son engagement avant de s'engager à un délai.

[97] Par exemple, dans l'affaire *Franche et Investissement Bonzaï inc. (Construction Bonzaï inc.)*<sup>9</sup>, le Tribunal soussigné écrit :

[105] L'Entrepreneur plaide à l'audience que « c'était tellement imprévisible [...] et l'Entrepreneur a été extrêmement diligent ».

[106] Le Tribunal n'a pas à décider si l'Entrepreneur a été de bonne foi ou non, mais s'il a rempli ses obligations cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[107] Il y a plus de vingt ans que la Cour d'appel dans *Montréal (Communauté Urbaine de) c. Crédit commercial de France*[16]<sup>10</sup> a rappelé que, pour pouvoir invoquer la force majeure avec succès, il faut avoir démontré une « conduite juridiquement irréprochable » : [...]

### Conclusion sur la prise en charge

[98] Pour tous ces motifs, le Tribunal n'a aucune autre option en droit que de rejeter les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur quant à la prise en charge des travaux et de maintenir la prise en charge des travaux par l'Administrateur GCR, sous réserves de ce qui suit.

<sup>9</sup> 2022 CanLII 61976 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jqggt>>.

<sup>10</sup> 2001 CanLII 18592 (QC CA) <<https://canlii.ca/t/1fcc2>>.



## LES POINTS EN PARTICULIER

### Point 5 Dessus de la fondation en projection vers l'extérieur ET

### Point 66 Absence de solin entre fondation et maçonnerie

#### Introduction

[99] Ces deux points ont fait l'objet d'une longue preuve, aussi, il est important de se référer à l'essentiel.

[100] Le rapport de préreception des parties communes de l'architecte Grondines en 2020 dénonçait (A-3, pages 100 et 101 du cahier pdf) :

#### Constatations

Le dessus de la fondation est en projection vers l'extérieur dans les secteurs suivants :

1. Sur la façade gauche du commerce, et ;
2. Sur la façade avant devant les maisons de ville.

Ces installations forment une surface horizontale sur laquelle l'eau s'accumule.

Cette eau est ensuite redirigée vers le dessus de la fondation ou de l'infiltration d'eau peut se produire. Ces installations ne sont pas conformes aux règles de l'art.

#### Recommandations :

Couper le dessus de la fondation en projection dans un angle de 45° et rajouter du crépi. S'assurer de laisser libres de tout matériau les chantepleures installées dans la brique et s'assurer que le dessus de la fondation dirige l'eau en direction opposée de l'immeuble après l'intervention

[101] Le conciliateur Legault qui a signé la décision GCR le 16 juin 2022 (A-12, page 20 de la décision) rend une décision où il conclut à une malfaçon sans répéter les recommandations de l'architecte :

[101.1] en citant l'article 9.20.13.6 du Code national du bâtiment (A-12, page 20 de la décision, 257/651 ou 493/887 du cahier) « Cette situation, en visite sur place, malgré qu'aucun dommage ne fut constaté, un ressaut de la fondation par rapport au parement de brique est observable, comme sur la photo suivante. La brique étant en retrait par rapport à la face de la fondation, l'article du code 9.20.13.6 s'applique

CCQ art. 9.20.13.6. Solins sous chantepleures de contre-murs extérieurs en maçonnerie

2) Les solins posés sous les chantepleures du contre-mur extérieur en maçonnerie d'un mur à ossature de bois doivent déborder d'au moins 5 mm par rapport à la face extérieure de l'élément de construction au-dessous du solin et remonter de 150 mm le long du mur à ossature de bois; »



[101.2]en insérant une fiche GCR « Par ailleurs, on peut apercevoir le solin membrané, en rouge, voulant que l'étanchéité derrière la brique puisse être performante. Par contre, celui-ci sera affecté par les rayons UV et requiert un solin métallisé en forme de larmier, se projetant d'au plus 5 mm comme sur la figure suivante »;

[101.3]en concluant en ordonnant que des travaux d'étanchéité soit effectué selon la règle de l'art : « L'entrepreneur devra assurer l'étanchéité de toute jonction du parement de brique d'avec la fondation partout là ou requis selon une méthode reconnue, efficace et respectant les règles de l'art. La pose d'un solin métallisé est requise sur toute la jonction de la fondation et des revêtements de briques ou de fibrociment ».

[102] Dans sa décision du 5 février 2024, le conciliateur Normand Pitre :

[102.1]écrit :

Lors de notre visite nous avons constaté qu'un solin membrané était présent à la base des murs de maçonnerie mais n'excédait pas de 5 mm.

De ce fait un solin métallique fut installé sous le solin membrané, lequel possède un larmier. Il importe ici de mentionner que l'étanchéité au bas du mur se fait par le solin membrané situé au bas du mur et remontant dans la cavité du mur.

Selon l'administrateur les travaux correctifs exécutés sont acceptables et les risques d'infiltration d'eau à toute fin inexistante. La présence d'un solin au bas d'un mur de maçonnerie sert à évacuer l'eau se trouvant dans la cavité du mur. Laquelle évacuation se fait par les chantepleures.

[102.2]ajoute à son texte deux photos, dont l'une dit « solin métallique pour agir comme larmier » ;

[102.3]écrit au point 66 : « Ce point est traité à l'intérieur du point 5 ».

[103] Le cas est particulier :

[103.1]d'une part, le Bénéficiaire, qui ne s'est pas pourvu en arbitrage de cette décision du 16 juin 2022, demande l'exécution non seulement de la décision, mais, en plus, du contenu des recommandations de son expert qui n'étaient pas reprises dans la décision ;

[103.2]d'autre part, le conciliateur Pitre qui a remplacé le conciliateur Legault, affirme que la décision de la GCR du 16 juin, qui a force de chose jugée, n'est pas conforme à la règle de l'art, et que la fiche GCR qui est insérée dans la décision ne représente que des recommandations ;

[103.3]d'autre part, l'Entrepreneur a noté que la fiche GCR dans la décision du 16 juin 2022 était basée sur une version postérieure à la version applicable du Code national du bâtiment, ce qui, à supposer que la version 2015 soit différente de la version 2010, est un faux débat, l'Entrepreneur s'étant engagé à effectuer les travaux correctifs de la décision du 16 juin 2022 dans son entente entérinée en avril 2023.



**Véronique Dionne-Boivin**

[104] La présidente du Syndicat affirme qu'aucun travail sur ce point n'a été effectué dans le délai de 60 jours prescrit par la décision du 16 juin 2022.

[105] À la suite de l'entente entérinée le 13 avril 2023, l'Entrepreneur a envoyé un croquis (on le trouve au rapport Grondines de 2024, cité ci-après) à l'Administrateur et au Syndicat qui portait le sceau de l'architecte Maurice Martel ;

[105.1] le syndicat était inquiet ;

[105.1.1] le croquis était général sans étude de la propriété qui avait plusieurs configurations entre la fondation et la maçonnerie, parfois vis-à-vis, une projection et un retrait ;

[105.1.2] le Syndicat l'a dit par écrit (B-5, p. 30 à 33).

[106] L'intervention a lieu le lendemain quand même.

[107] Au Tribunal qui lui fait remarquer que la décision parle de la pose d'un solin, elle répond que le Syndicat comprenait :

[107.1] qu'il y aurait une coupe à 45 degrés ;

[107.2] il y aurait un retrait de trois briques pour insérer correctement le solin ;

[107.2.1] malgré les quelques demandes du Tribunal, le témoin n'a jamais montré où elle prend sa demande de l'enlèvement des trois briques et où il est question de la coupe à 45 degrés dans les conclusions de la décision de la GCR.

[108] Le Syndicat s'est déclaré insatisfait, affirmant que la décision du 16 juin n'a pas été respectée (formulaire envoyé par GCR sur les travaux correctifs (B-6, p. 52 et 53)).

[109] Puis le Syndicat a reçu la décision du 18 décembre 2023 (A-15), aux pages 811 et 812 du pdf, il est écrit qu'elle doit accueillir la réclamation du Bénéficiaire pour le point 5 mais au tableau introductif de la page 805 et dans la conclusion, elle n'a plus à intervenir – vu la confusion, alors qu'il était insatisfait des travaux, il s'est porté en arbitrage ;

[109.1] puis il y a eu la décision rectifiée du 5 février 2024 où il y a confusion et incohérence similaires (décision : travaux satisfaisants mais accueille la réclamation A-26 p. 15 du pdf).

[110] Le Syndicat a aussi porté cette dernière décision en arbitrage et a invité l'architecte Grondines, venu le 29 mars 2024, rapport remis le 6 mai, qui conclut (pièce B-4, page 8) que ces travaux, du genre qu'il n'avait jamais vu auparavant, ne respectent pas la fiche technique de la GCR fournie dans la décision initiale du 16 juin 2022 qui réfère à l'article 9.20.13.6.

[111] Les travaux ont été faits à la scie le 20 juin 2023 et comme l'a décrit Monsieur Grondines (pièce B-4, page 8 du pdf), un solin a été inséré dans le dessus de la fondation de béton mais en-dessous de la jonction, on parle de 12 à 25 (dépendant du lieu) millimètres plus bas, le trait de scie n'est pas exactement à la



jonction de la fondation et de la brique, il est plus bas, dans la fondation directement ;

Un solin métallique a été inséré dans le dessus de la fondation en béton en créant un trait de scie à environ 12 à 25 mm (1/2 à 1 po) du dessus de la fondation. C'est la première fois que le soussigné constate cette tentative de travaux correctifs.

Il est pertinent de rappeler qu'à la page 29 du Rapport les recommandations indiquées sont de « ...retirer la maçonnerie sur la hauteur requise au-dessus de ces jonctions et faire ce travail par secteur. » Cette dernière méthode est la seule que le soussigné a vue appliquée et mise en œuvre dans le cadre de nombreux travaux correctifs visant à ajouter un solin métallique manquant à la jonction fondation-mur d'un bâtiment résidentiel, et ce, pour se conformer aux exigences du Code.

Voir la fiche technique de la GCR FT-9.20.13.6. -01 qui détaille clairement, à l'aide d'images et de textes descriptifs, l'installation requise à cette jonction. Le cadre réglementaire associé aux articles du Code y est également détaillé. Le soussigné comprend que cette fiche technique a été élaborée en consensus entre plusieurs professionnels de la construction qui font partie du département technique de la GCR.

Sur cette dernière fiche technique, on constate la présence de matériaux, solin membrané et solin en acier galvanisé, ayant les propriétés requises afin de gérer le parcours de l'eau de manière fonctionnelle vers l'extérieur de la lame d'air. Il est important de noter que le solin membrané est directement appuyé sur le solin en acier galvanisé prépeint. L'adhérence entre ces matériaux doit donc être complète pour assurer l'étanchéité à l'eau de cette jonction.

La tentative de travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur à la jonction fondation-mur de l'Immeuble ne peut assurer l'étanchéité à l'eau complète dans ce secteur. Ces derniers travaux correctifs viennent même affaiblir cette jonction. Il est probable que l'eau s'accumulera, par capillarité, dans la partie en béton laissée entre le solin métallique et le revêtement de maçonnerie puisque ce béton est pris entre deux (2) matériaux pare-vapeur, soit le solin métallique et la membrane qui est visible entre le béton et le revêtement de maçonnerie. Ensuite, il était probable que les cycles de gel-dégel viendraient endommager la partie en béton sous analyse. Le solin métallique forme une tablette qui encourage même l'eau à s'y accumuler et le scellant qui est installé entre le solin et le béton de la fondation contribue à contenir l'humidité dans ce béton.

L'un des traits de scie près de la porte commune portant les numéros d'immeuble 6001, 5999, 5997 et 5995 a été fait au niveau du solin membrané, ce qui l'a de toute évidence endommagé.

Le larmier, qui est présent à l'extrémité du solin métallique, a comme objectif de casser la goutte d'eau et de l'éloigner de la fondation pour empêcher que l'eau ne sollicite l'étanchéité à l'eau du dessus de la fondation. C'est pourquoi le débordement de 5 mm par rapport à la face de la fondation est demandé.

Dernièrement, le croquis ci-dessous aurait été créé lors d'une coordination avec l'Entrepreneur avant d'effectuer la tentative de travaux correctifs. Ce croquis porte le sceau et la signature de l'architecte Maurice Martel.



Le solin avec larmier, en vert, ci-dessus, est bien représenté dans le joint de mortier de la maçonnerie et non dans le dessus de la fondation. Il est toutefois surprenant de constater que monsieur Martel recommande d'insérer un solin avec un trait de scie dans un espace aussi restreint que l'épaisseur du joint de mortier. En pratique, le soussigné ne comprend pas comment ce trait de scie dans le joint de mortier peut être effectué sans endommager le solin membrané, qui est identifié en rouge comme la membrane existante. La pratique exige donc le retrait des éléments de maçonnerie requis pour reprendre l'étanchéité et l'évacuation d'eau à la jonction fondation-mur.

[112] Quant au point 66, le 5 février la GCR dit que le point 66 est réglé.

[113] C'est relié au point 5.

[114] Dans les décisions du 18 décembre et du 5 février, il est écrit que le Bénéficiaire est satisfait des travaux de l'Entrepreneur ;

[114.1] toutefois, « jamais au grand jamais », le Bénéficiaire s'est déclaré satisfait de ce point ;

[114.2] lors du suivi des travaux envoyé le 23 juin, le Syndicat s'est déclaré insatisfait (B-6, p. 76, 52 et 53).

[115] L'expert Grondines venu en mars 2024, a dit qu'il était surpris qu'on puisse conclure à des travaux satisfaisants (B-4, p. 23 et 25 du pdf (papier 20/25)) :

66, [...] Selon sa compréhension des informations obtenues, la GCR aurait exigé à l'Entrepreneur qu'il obtienne un croquis d'un architecte afin de confirmer le détail des travaux correctifs requis à la jonction fondation-mur pour ajouter un solin. Il est important de rappeler que le croquis, qui est scellé signé par l'architecte, ne représente pas les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur. Pourtant, l'administrateur Normand Pitre, T.P., aurait fait la constatation des travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur avant d'émettre son opinion, et ce, tel que les photos dans son document de décision supplémentaire sous analyse le documentent.

[116] Quant à la contre-expertise de Maurice Martel datée du 24 août 2024 (E-3), qui avait fait le croquis de juin 2023, il commente le rapport Grondines sans dire lequel (2020 ou 2024) ;

[116.1] il ne parle pas de son croquis permettant le trait de scie ;

[116.2] aucune mention du CNB, ni des fiches de la GCR.

[117] Elle affirme que le conciliateur Pitre ne pouvait pas réviser la décision du conciliateur Legault et demande de reconnaître que la malfaçon reconnue en 2022 n'a pas été corrigée selon le Code, reconnaître qu'une nouvelle malfaçon a été créée en posant ce solin qualifié de larmier, ordonner la reprise des travaux selon le Code et que les chantepleurs soient ajoutées.

[118] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question :

[118.1] avant l'installation du larmier ;

[118.1.1] est-ce le Syndicat a remarqué des signes d'infiltrations d'eau ?



118.1.1.1. elle répond non ;

[118.1.2] avez-vous remarqué de la dégradation de la maçonnerie, des traces d'efflorescence au bas du mur ;

118.1.2.1. elle répond non ;

[118.2]après la pose de ce solin ;

[118.2.1] est-ce le Syndicat a remarqué des signes d'infiltrations d'eau ?

118.2.1.1. elle répond que la coupe a rendu le béton (le gris de la fondation) friable et morcelé légèrement à certains endroits où on a installé le solin et on voit de l'efflorescence proche du solin métallique inséré – elle n'a pas vu d'infiltrations d'eau, que des micro-signes.

### **Amjid Khan**

[119] L'Entrepreneur affirme accepter la décision de la GCR du 5 février à l'effet que ce point est réglé et ne pas avoir de demande d'arbitrage sur le point 66.

[120] Par contre, le Syndicat dit qu'il n'accepte pas la décision et a fourni un rapport d'expert Grondines avec une fiche basée sur la version du Code de 2015, tout comme la décision initiale du 16 juin 2022 qui avait mis une fiche GCR basée sur le Code de 2015.

[121] Il réitère le rapport de son expert architecte et celui de son ingénieur (page 12 du pdf) : « L'examen des photos fournis par le constructeur nous a permis de conclure qu'un solin de type Resisto est installé ».

### **Véronique Dionne-Boivin**

[122] En contre-preuve, elle veut souligner que l'Entrepreneur s'était engagé lors de l'entente du 13 avril 2023 à corriger tous les points y compris le point 5.

[123] Alors qu'il dit que le solin n'est pas nécessaire, il a tout de même envoyé un croquis signé par un architecte à l'Administrateur et au Bénéficiaire en juin 2023 (reproduit pièce B-4<sup>11</sup>) indiquant comment installer le solin métallique – à B-5 p. 30, il y a un échange de courriels du 19 juin au matin :

De Dionne-Boivin à Khan :

Bonjour M. Khan,

Nous avons bien reçu, dimanche après-midi, le croquis signé et scellé en date du 13 juin 2023 par l'architecte Maurice Martel, membre de l'Ordre des architectes du Québec, sous le numéro A4517.

Nous devons cependant vous partager nos préoccupations.

1. Croquis trop général

Ce croquis semble montrer un cas général d'ajout d'un solin dans un mur de brique. Mais il semble que ce dessin ne réfère pas à notre copropriété.

<sup>11</sup> P. 9 sur 103 du pdf B4\_B9Cahier du beneficiaire.



D'abord, l'adresse est absente du croquis. Il pourrait s'agir de n'importe quel bâtiment.

Ensuite, en ce qui concerne notre copropriété, la brique autour de l'édifice est parfois (a) en avant par rapport à la fondation, (b) au même niveau que la fondation ou (c) en retrait par rapport à la fondation. Nous émettons donc des doutes quant à la précision de ce croquis qui ne correspond pas à la réalité de notre copropriété

De Khan à Dionne-Boivin :

Le croquis est préparé par une architecte et approuvé par la GCR. On va installer un solin métallique qui ne affectera pas la structure aucunement. Alors on a pas prendre des précautions. Les maçons sont scheduler pour effectuer les travaux aujourd'hui. Si vous Nous empêcher de faire les travaux aujourd'hui, ça va causes des retards est des frais inutiles. Svp veuillez consulter votre inspecteur ou Masse pour clarification

[124] Elle réitère que ce croquis n'a pas été respecté lors de l'insertion du solin dans la fondation car sur le croquis on voit que la partie verte doit être insérée à la jonction de la maçonnerie et de la fondation, tout juste en bas de la membrane.

[125] Maurice Martel est l'architecte qui a fait ce croquis, mais c'est aussi celui qui en août 2024 indique que le solin avec larmier et son ressort de 5 mm n'ont pas été installés, il ne décrit ni le solin métallique pourtant en place depuis juin 2023, ni l'altération de la fondation causée par la pose du solin métallique à certains endroits.

[126] Monsieur Martel ne mentionne pas être venu au bâtiment et mentionne qu'il n'est pas nécessaire de poser un solin alors que le solin est présent.

### **Normand Pitre**

[127] Il est conciliateur depuis plus de vingt ans, maintenant avec GCR, membre de l'ordre des technologues.

[128] Selon sa décision du 5 février 2024 (A-26) il n'a plus à intervenir quant aux points 5 et 66, il est important de noter qu'il y a un solin à la base du mur de maçonnerie, un solin membrané, aussi appelé solin intramural.

[129] Sur la Fiche de la GCR reproduite dans la décision du 16 juin 2022, il y a une annotation sur la Fiche GCR ;

[129.1] à côté de l'image il est écrit que c'est seulement une recommandation de la GCR d'installer un solin métallique avec larmier en surplus du solin membrané ;

[129.2] l'usage courant du marché fait en sorte que la base des murs de maçonnerie est d'installer un solin membrané qui ne pose jamais de problème même s'il y a absence de larmier ;

[129.3] l'excédent du solin de 5mm qui y est exigé, les gens ne désirent jamais voir le solin membrané ressortir du mur.



[130] Dans le traitement au niveau du Code du bâtiment, il n'y a pas de différence qui est véritablement faite entre un solin au-dessus d'une ouverture dans un parement de maçonnerie, et un solin à la base d'un parement de maçonnerie ;

[130.1] l'article généralise l'installation d'un solin ;

[130.2] par contre, dans l'usage courant du marché, et ce depuis de nombreuses années, les solins membranés installés à la base des murs de maçonnerie, malgré le fait qu'ils sont souvent coupés pour une question simplement esthétique, ne créent jamais d'infiltration d'eau.

[131] Ici l'ajout du larmier ne joue absolument aucun rôle au niveau de l'étanchéité ;

[131.1] son seul rôle étant de permettre à l'eau qui sortirait d'une chantepleure de ne pas s'égoutter sur le mur de fondation ;

[131.2] c'est absolument inutile puisque lors de pluie, l'eau sur le parement de maçonnerie à l'extérieur coule sur le mur de fondation, ça n'entraîne jamais de problème – l'eau coule sur le mur de fondation et c'est sans conséquence.

[132] Si on regarde sur la Fiche technique de la GCR de la décision initiale du 16 juin (A-12), page 20, « GCR recommande l'utilisation d'un solin avec larmier métallique à la base des murs de maçonnerie » ;

[132.1] mais il n'est pas nécessaire, car les risques d'infiltration d'eau dans le bâtiment à cet endroit-là sont inexistantes avec la présence du solin membrané à l'intérieur du mur.

[133] Quant au rapport d'expert Grondines (pièce B-4, p. 8 et 9, cité ci-haut), il affirme que ;

[133.1] l'architecte fait référence à la Fiche de la GCR mais il omet de mentionner que c'est seulement une recommandation, l'installation du solin métallique ;

[133.2] l'architecte affirme que ce qui est installé ne peut assurer une étanchéité complète, il est en désaccord, selon son expérience de cas vécus ;

[133.2.1] si le solin membrané est bien installé, les chantepleures jouent leur rôle, les infiltrations d'eau dans le bâtiment sont nulles ;

[133.2.2] si les chantepleures ne jouaient pas leur rôle, nécessairement on aurait des traces d'efflorescence importantes et des signes d'humidité au bas de la maçonnerie, ce qui n'est pas le cas, il n'a constaté à aucun endroit une accumulation d'humidité ou d'eau à l'arrière de la maçonnerie au bas des murs ;

133.2.2.1. ce qui lui laisse croire que le solin est bien installé ;

133.2.2.2. les chantepleures sont opérationnelles ;

133.2.2.3. il n'y a aucun désordre, et tout le système d'étanchéité au bas du mur fonctionne.

[134] Le Tribunal lui a alors posé les trois questions suivantes :



[134.1] le 16 juin 2022 la GCR a ordonné des travaux correctifs et là vous dites que ces travaux correctifs n'étaient pas nécessaires?

[134.1.1] il répond que dans sa décision du 18 décembre 2023, il a affirmé que les correctifs avaient été apportés tel que mentionnés par l'ingénieur mais dans la décision du 5 février rectifiée, il a renchéri en faisant mention que le solin qui avait été installé n'était pas nécessaire, les risques d'infiltration d'eau étaient inexistantes ;

[134.2] est-ce les travaux ordonnés le 16 juin 2022 n'étaient pas nécessaires?

[134.2.1] il répond c'est ma position, oui ;

[134.3] vous ordonnez des travaux le 16 juin 2022 dans une décision, et le 5 février 2024 on dit que les conclusions du 16 juin 2022 ce n'était pas nécessaire ?

[134.3.1] il répond, c'est exact.

[135] La procureure de l'Administrateur confirme :

[135.1] oui, Monsieur Pitre rend une décision différente que celle du 16 juin 2022, le correctif n'est pas nécessaire, mais c'est dans le cadre du procès de novo où Monsieur Pitre constate une preuve nouvelle car il y a eu une modification entretemps ;

[135.1.1] Monsieur Pitre dit qu'il y a eu l'installation d'un solin métallique, ce que Monsieur Legault (le conciliateur de juin 2022) n'avait pas vu [note du Tribunal : alors que même l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux correctifs demandés] et Monsieur Legault n'a pas vu le bâtiment deux ans après sa décision pour voir dans quel état était le parement de maçonnerie ;

[135.1.2] Monsieur Pitre a constaté qu'en deux ans il n'y avait eu aucune dégradation du parement de maçonnerie, aucun signe d'infiltration, ce qui permet de conclure que tout le système de solin membrané à la base des murs avec les chantepleures était performant et l'installation d'un larmier métallique était inutile.

[136] La procureure de l'Administrateur plaide que la décision du 5 février 2024 pouvait légalement rectifier la décision du 16 juin 2022, il y a eu changement depuis la décision du conciliateur Legault, il y a eu installation d'un larmier en plus du solin déjà présent, d'où la décision rectifiée et l'Administrateur considère ces travaux acceptables.

[137] La procureure de l'Administrateur a demandé au conciliateur si la décision du 18 décembre aurait dû être celle rendue le 5 février vu la nouvelle preuve quant au point 5, tout en disant qu'elle ferait l'exercice pour chaque point et le témoin a répondu par l'affirmative ;



[137.1]le Tribunal a répondu que, pour gagner du temps, un tel exercice n'était pas nécessaire pour chaque point ;

[137.1.1] (1) prenant pour acquis à l'avance du témoignage et des réponses du témoin à cet effet quant à la différence de la décision du 5 février 2024 par rapport à celle du 18 décembre 2023 ;

[137.1.2] (2) l'exercice est académique, la décision du 5 février 2024 étant nulle vu que celle du 18 décembre 2023 avait été portée en arbitrage, de toutes façons, c'est un travail qui appartient au Tribunal d'arbitrage de reproduire, s'il les approuve, le contenu de la décision du 5 février 2024 sans déclarer qu'il « maintient » la décision supplémentaire à une décision portée en arbitrage.

[138] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire, à la question :

[138.1] vous avez dit ne pas être d'accord avec, et rectifier dans le cadre d'un processus de novo, la décision du 16 juin 2022 (pièce A-12) ;

[138.1.1] il répond, en partie, oui ;

[138.2] en dessous du dessin, contrairement à beaucoup de points, ici, c'est écrit « devra », on ordonne et en-dessous de la photo à la page suivante « doivent déborder » c'est direct, mais vous dites que votre décision est une révision, vous avez dit « les nouvelles circonstances permettaient de faire une révision de la décision » ; et

[138.2.1] la première circonstance était : pas de preuve de problème d'humidité après deux ans ?

138.2.1.1. il répond que quand on a des problèmes au niveau des solins, un des premiers signes est les traces d'efflorescence et les infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment, ces signes apparaissent très rapidement après la construction ;

[138.2.2] la deuxième circonstance : c'est qu'un solin installé depuis?

138.2.2.1. il répond que c'était là à l'origine car il n'y a pas eu de travaux correctifs depuis l'inspection des parties communes ;

138.2.2.1.1. il est visible, on le voit, le solin membrané était là à l'origine mais Monsieur Legault ne semble pas l'avoir observé.

[139] Le Bénéficiaire conteste la dernière affirmation du conciliateur : pour le Bénéficiaire, il y a eu des travaux correctifs le 19 juin par GNS Construction :

[139.1] le Bénéficiaire demande : ce que vous avez observé est la pose d'un nouveau solin qui n'existait pas avant, c'est la décision de Monsieur Legault qui a fait que le solin a été ajouté à plusieurs endroits ;



[139.1.1] le conciliateur répond que c'est un larmier qui a été installé, pas un solin ;

[139.2]le Tribunal demande : si le CNB exige que les solins débordent de 5mm, comment peut-on dire qu'il ne l'a pas vu ?

[139.2.1] le conciliateur répond que c'est ce que le Code dit, mais la pratique courante est que, jamais [il insiste sur ce mot avec son ton de voix], le solin excède parce que tous les gens trouveraient ça inesthétique et jamais ça a créé de problèmes ;

139.2.1.1. il y a ici divergence entre le Code et la règle de l'art et la méthode utilisée (installation d'un solin membrané à la base d'un mur de maçonnerie sans qu'il excède) ne cause aucun problème au bâtiment et est aussi performante que le Code veut bien promouvoir.

[140] Le Bénéficiaire demande :

[140.1]est-ce que vous considérez que le larmier installé l'a été selon la règle de l'art ?

[140.1.1] il répond qu'il y a peut-être certains endroits où le crépi ou le mortier a été légèrement abimé, mais il ne semble pas y avoir de véritable dommage qui y en a découlé, il n'y a pas de détérioration ;

[140.1.2] le Bénéficiaire lui montre une photo sur le crépi (à la pièce B-4, p. 10-13 (rapport de Grondines), photos de mars 2024, aux photos 22, 23 et 24) ;

140.1.2.1. il répond voir cet endroit mais ne pas voir d'endommagement au niveau du parement de maçonnerie, aucun signe de désordre, cela semble le trait de scie pour insérer le solin métallique, puis le mortier semble s'être décollé ;

[140.1.3] le Bénéficiaire lui montre la photo16 « trait de scie et solin au niveau du solin membrané, ce qui l'a de toute évidence endommagé » ;

140.1.3.1. le conciliateur ne croit pas que le solin membrané a été endommagé, l'endroit où c'est important que ce ne soit pas endommagé est derrière le parement de maçonnerie ; elle n'a pas à s'inquiéter si le solin est bien installé derrière ;

[140.2]avez-vous remarqué que la jonction entre la maçonnerie et la fondation est différente, parfois en projection, en retrait, égale ;

[140.2.1] il répond oui, ce genre de situation est fréquent, ça ne met nullement en péril ni augmente les risques, l'important est que le solin derrière la maçonnerie soit bien installé pour permettre



l'étanchéité lorsque l'eau qui perle sur la surface intérieure du parement de maçonnerie descende jusqu'au bord du mur, capte le solin membrané et ressorte par les chapeaux ;

[140.3] comment êtes-vous arrivé au constat au point 66 que le Syndicat était satisfait ?

[140.3.1] il croit que c'est ça qu'on lui avait dit à la visite, c'est sûr qu'il y a un solin entre la fondation et le rang de maçonnerie ; à la lumière de ce qu'il a entendu à l'audience et à la pièce B-6, il dit qu'il est possible qu'il y ait eu une erreur sur l'information qu'on lui a transmise.

### **Décision sur les points 5 et 66**

[141] Vu la preuve, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter les demandes d'arbitrage quant au point 5 et quant au point 66 (dans ce dernier cas, sauf pour le fait que le Syndicat avait déclaré être satisfait).

[142] Avec égards, la GCR cautionne les obligations de l'Entrepreneur et non, les recommandations de l'expert du Bénéficiaire.

[143] Sans égards à la preuve, il s'agirait pour le Tribunal de voir si la décision du 16 juin 2022 a été respectée, et non, si ce dont le Bénéficiaire s'attendait à recevoir à la lecture des recommandations de son expert, s'était concrétisé.

[144] La preuve démontre une erreur de fait déterminante dans la décision du 16 juin 2022.

[145] La preuve démontre qu'un solin était déjà présent lors de l'ordonnance du 16 juin 2022 d'en poser un avec un débordement de 5mm.

[146] La preuve démontre absence d'infiltration.

[147] La décision du 5 février 2024 montre la présence d'un larmier, l'expert Grondines écrit que le larmier sert à éloigner l'eau du mur tout comme est la fonction du débordement :

Le larmier, qui est présent à l'extrémité du solin métallique, a comme objectif de casser la goutte d'eau et de l'éloigner de la fondation pour empêcher que l'eau ne sollicite l'étanchéité à l'eau du dessus de la fondation. C'est pourquoi le débordement de 5 mm par rapport à la face de la fondation est demandé.

[148] Bien que dans le Code national du bâtiment, la preuve démontre qu'on le coupe normalement pour des raisons esthétiques et ici, le Syndicat Bénéficiaire a encore mieux, soit la pose d'un larmier qui est plus esthétique qu'un solin qui déborde de 5mm.

[149] L'exercice auquel le Tribunal doit s'atteindre est donc superfétatoire, les demandes d'arbitrage sur les points 5 et 66 sont rejetées.

### **Point 12 Jonction entre la marquise et le mur périphérique non conforme**

[150] La décision du 18 décembre est silencieuse sur ce point, pour cette raison le Syndicat s'est portée en arbitrage, vu son absence.



[151] La décision du 5 février affirme que les travaux n'ont pas été complétés suite à l'entente d'avril 2023.

[152] Le Syndicat est d'accord avec les conclusions de la décision du 5 février, elle ne porte pas en arbitrage ce point à la décision du 5 février.

### **Décision sur le point 12**

[153] Vu la preuve, le Tribunal accueille tout simplement la demande d'arbitrage sur la décision du 18 décembre et maintiendra le contenu de la décision du 5 février 2024.

### **Point 22 Espace entre la retombée du parapet et le revêtement**

#### **Décision sur le point 22**

[154] Ce point n'a pas fait débat et la demande est accueillie.

[155] La seule raison pour laquelle ce point s'est retrouvé en arbitrage, c'est que dans la décision du 18 décembre, le sort de la réclamation était incertain – dans le texte le point était accueilli, dans les conclusions et dans l'introduction, il était « n'a plus à intervenir », c'est la confusion que le Syndicat a porté en arbitrage.

[156] Le Syndicat est d'accord avec les conclusions à la décision du 5 février 2024.

[157] L'Entrepreneur, dont l'expert dit « Nous recommandons que le solin soit vis[s]é solidement au parement de brique » a même affirmé être prêt à procéder aux corrections.

[158] La seule question qui reste, est que pour tout le monde, il y a à tout le moins, deux endroits à corriger, mais le Bénéficiaire demande qu'on assure de faire les vérifications partout pour le couronnement du solin, la décision du 5 février 2024 va dans le même sens – les conclusions du Tribunal sont dans le même sens.

### **Point 23 Efflorescence**

#### **Décision sur le point 23**

[159] Ce point n'a pas fait débat.

[160] Ce point, accordé le 16 juin 2022, a été porté en arbitrage quant à la décision du 18 décembre 2023 qui avait rendu son sort incertain.

[161] La seule raison pour laquelle ce point s'est retrouvé en arbitrage, c'est que dans la décision du 18 décembre, le sort de la réclamation était incertain – dans le texte le point était accueilli, dans les conclusions et dans l'introduction, il était « n'a plus à intervenir », c'est la confusion que le Syndicat a porté en arbitrage.

[162] Le Syndicat est d'accord avec les conclusions à la décision du 5 février 2024.

[163] Le 16 juin 2022, la GCR a ordonné de nettoyer l'efflorescence.

[164] Le conciliateur de la GCR souligne que sa décision ne parle que d'une présence « à quelques endroits », c'est minime, donc le travail correctif est un lavage seulement à des endroits localisés, on ne parle pas du tout d'un lavage complet des façades.



[165] Vu la preuve, le Tribunal accueille tout simplement la demande d'arbitrage sur la décision du 18 décembre et maintiendra le contenu de la décision du 5 février 2024.

## **Point 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble**

### **Véronique Dionne-Boivin**

[166] La décision du 16 juin accueillait le point de façon précise.

[167] Des travaux ont été commencés l'été 2022, mais malgré l'entente entérinée le 13 avril, à l'été 2023 l'Entrepreneur n'a pas repris les travaux, au 5983 le copropriétaire n'a jamais observé de travaux, le point pas touché depuis l'été 2022.

[168] L'expert Grondines en 2024 est revenu constater la situation (B-4 p. 16 du pdf – au 2<sup>e</sup> paragraphe) :

Ce solin de couleur gris forme une tablette et sa longueur n'est pas suffisante pour venir chevaucher le solin noir sous-jacent. Un autre solin doit être ajouté à cette jonction pour assurer la continuité de l'étanchéité à l'eau [...]

[169] Au 4<sup>e</sup> paragraphe, il parle de la peinture, on devait démolir le mur puis on a décidé d'y mettre de la peinture – Grondines les a rassurés, mais il faut que la peinture soit la bonne, il dit que seule la peinture à base minérale est la bonne, alors qu'ici c'est en acrylique alors de plus qu'il manque de la peinture :

Une peinture intégrant de fines particules d'agrégat a été installée à la surface du revêtement de maçonnerie. Il semble que cette peinture proviendrait d'un système de finition d'enduit acrylique.

Le soussigné **ne connaît pas le nom du produit utilisé ni sa perméabilité** à la vapeur d'eau une fois appliqué. Cette dernière considération est bien importante pour ne pas emprisonner l'humidité dans le revêtement de maçonnerie, ce qui provoquerait une détérioration accélérée de celui-ci, surtout en raison des cycles de gel et dégel. Si ce produit est suffisamment perméable à la vapeur d'eau pour empêcher tout dommage prématuré au revêtement de maçonnerie, ce produit doit être ajouté pour recouvrir la partie inférieure du mur de maçonnerie où le revêtement et les joints mortiers ont été remplacés, et ce, afin d'offrir une surface esthétique. À noter que selon l'expérience du soussigné, seule une teinture à base minérale peut offrir la perméabilité requise pour éviter des dommages à un revêtement de maçonnerie exposé aux intempéries. (caractères gras du Tribunal)

[170] Voici les points demandés par les Bénéficiaires (extraits de leur exposé) :

- L'ajout d'un autre solin à la jonction du solin gris et du solin noir « pour assurer la continuité de l'étanchéité à l'eau à la surface du revêtement de maçonnerie, situé sous le solin gris, jusque sur le champ de la toiture adjacente » (Rapport Grondines 2, B-4, p. 16-17 du Cahier de pièces B-4 à B-9, photos 3-5);
- Le nettoyage des chantepleures, car elles sont présentement bloquées par du mortier (Rapport Grondines 2, B-4, p. 16-18 du Cahier de pièces B-4 à B-9, photos 6-8);



- La vérification du type de peinture utilisée, « une teinture à base minérale peut offrir la perméabilité requise pour éviter des dommages à un revêtement de maçonnerie exposé aux intempéries » (Rapport Grondines 2, B-4, p. 16 du Cahier de pièces B-4 à B-9), car il émet l'hypothèse que la peinture utilisée « proviendrait d'un système de finition d'enduit acrylique » (Rapport Grondines 2, B-4, p. 16 du Cahier de pièces B-4 à B-9); et
- L'installation d'un « matériau pare-insectes/pare-animaux [...] pour empêcher d'endommager les composantes du mur situées à l'arrière du revêtement de maçonnerie » à l'ouverture présente en haut du mur, « entre le revêtement de maçonnerie et le solin de couronnement » (Rapport Grondines 2, B-4, p. 16 et 18 du Cahier de pièces B-4 à B-9, photos 11 et 12).

[171] L'Entrepreneur a affirmé avoir posé une peinture acrylique à la surface du mur mitoyen, possiblement de la marque Texnov car elle n'en a pas la preuve, alors que son expert l'architecte Grondines recommande plutôt une peinture à base minérale pour bien imperméabiliser (p. 16 de B-4).

[172] L'expert Nached de l'Entrepreneur (p. 8) a affirmé que le gros du travail a été effectué mais il n'est pas monté voir, n'a pas accédé au mur, il aurait dû passer par le 5983 et n'a pas demandé.

### **Amjid Khan**

[173] Il affirme qu'il reste clairement des travaux à faire, la grosse partie est faite, on a enlevé les blocs on a inséré le solin, il reste des travaux de finition à faire.

[174] Il s'engage à faire ces travaux, soit la finition à faire sur les blocs, la peinture (l'acrylique), des chantepleures à nettoyer, et s'assurer que le solin ait une pente vers le bas avec un larmier.

[175] La situation actuelle est la même qu'au 4 juillet 2023 (à la visite de Normand Pitre).

[176] Le Tribunal lui montre la décision au point 27 quant aux travaux ordonnés (page 31/64 de la décision du 5 février 2024, 75 de 120 du pdf) :

Lors de notre visite, nous avons constaté qu'un solin a été installé et que des chantepleures étaient présentes.

Il appert toutefois que le solin métallique mis en place ne possède pas de larmier, de même qu'aucune véritable pente n'a été observée sur le solin métallique.

Finalement, le mur ayant reçu une peinture de finition, le rang de blocs ayant dû être retiré pour la pose du solin devra être peint.

Quant au solin métallique, il devra être remplacé par un possédant un larmier, de même que ses jonctions devront être scellées

[177] Il confirme être d'accord avec ces travaux, c'est correct, on ne remplace pas le solin métallique mais on va rajouter un larmier.

[178] L'Entrepreneur ajoute que, vu que Madame Dionne-Boivin affirme ne pas avoir la preuve qu'il s'agit du produit Texnov, le 5-gallons du produit est dans le sous-sol de l'entrepôt, la preuve est là.



## Normand Pitre

[179] Appelé à commenter la position du Bénéficiaire dans son exposé, il affirme :

[179.1] ce que Monsieur Grondines dit est *très très* similaire à sa propre décision, c'est à toutes fins pratiques les mêmes ;

[179.1.1] au niveau du solin de couleur gris, le conciliateur demande son remplacement parce qu'il n'y a aucune pente et aucun larmier à l'extrémité pour recouvrir le contre-solin métallique situé en dessous ;

[179.1.2] reste la question de l'étanchéité entre le solin gris et le contre-solin métallique noir du parapet car en ce moment on ne peut voir en apparence qu'un large joint de scellant ;

[179.1.3] si le solin gris est remplacé par un solin avec un larmier suffisamment long au-dessus du contre-solin métallique noir en dessous et que le joint de scellant est bien fait entre les deux solins, à son point de vue il n'y a pas de nécessité d'un ajout d'un troisième solin, de toute façon, il ne sait comment un troisième solin pourrait être installé entre le solin gris et le contre-solin noir ;

[179.1.4] le conciliateur n'a pas constaté de chantepleures bouchées, ignorant toutefois si elles ont été débloquées depuis, et à la vue des photos 7 et s. du rapport B-4, il dit que rien ne dit que les chantepleures ne sont pas opérationnelles ;

[179.2] il n'est pas d'accord avec le rapport de l'expert Grondines (p. 16 de B-4) qui demande une peinture à base minérale ;

[179.2.1] pour le conciliateur, la fiche technique reçue de l'Entrepreneur « me paraît tout à fait conforme à l'utilisation qui en a été faite », « selon la fiche technique cette peinture-là est qualifiée pour ce genre d'utilisation-là ».

[180] Quant à la position de Monsieur Khan que pour le remplacement du solin, qu'il suffirait d'installer un larmier ;

[180.1] il affirme que s'il était capable de trouver une méthode de remplacement, il faudrait qu'il soumette sa méthode parce qu'il ne voit pas comment Monsieur Khan pourrait installer un larmier sur une pièce de métal horizontale sans que ça devienne un peu artisanal.

[181] En contre-interrogatoire, à la question :

[181.1] vous avez dit à la visite de juillet 2023 ne pas avoir constaté de chantepleure bloquée ? il dit oui – la présidente du Syndicat lui montre les photos 7 et suivant du rapport B-4, il répond : en partie, mais rien ne dit qu'elles ne sont pas opérationnelles.



## Décision sur le point 27

[182] Vu la preuve, le Tribunal maintient de la demande d'arbitrage :

- Le nettoyage des chantepleures, car elles sont présentement bloquées par du mortier (Rapport Grondines 2, B-4, p. 16-18 du Cahier de pièces B-4 à B-9, photos 6-8);
- L'installation d'un « matériau pare-insectes/pare-animaux [...] pour empêcher d'endommager les composantes du mur situées à l'arrière du revêtement de maçonnerie » à l'ouverture présente en haut du mur, « entre le revêtement de maçonnerie et le solin de couronnement » (Rapport Grondines 2, B-4, p. 16 et 18 du Cahier de pièces B-4 à B-9, photos 11 et 12).

[182.1] quant à la première demande sur l'ajout du solin, le Tribunal maintient la conclusion du conciliateur dans sa décision du 5 février ;

[182.2] et rejette les autres demandes du Bénéficiaire ;

[182.2.1] quant à la peinture : le Tribunal souligne, d'une part, que l'expert Grondines a fait sa recommandation après avoir affirmé ignorer le produit qui a été installé et que, d'autre part, la preuve démontre que cette peinture-là était qualifiée pour ce genre d'installation.

## Point 34 Dégagement insuffisant entre la jonction située au-dessus de la partie de la façade gauche-arrière qui est en projection et les fenêtres

### Introduction

[183] La dénonciation était « La jonction entre la toiture située au-dessus de la partie de la façade gauche qui est en projection n'a pas le dégagement requis avec les fenêtres. Le dégagement est nul. Un dégagement d'au moins 150 mm (6po) est requis pour empêcher l'infiltration d'eau ».

[184] Il n'y a aucune mention dans la décision du 18 décembre.

[185] Au 5 février 2024, l'Administrateur statue n'avoir constaté au 4 juillet que seule la fenêtre de la salle de bain du 979 avait été remplacée afin d'être d'une dimension pour offrir un dégagement avec la toiture, que la finition du mur dans la salle de bain de cette unité n'avait pas été complétée et que les fenêtres de la cage d'escalier et de la chambre à coucher n'ont pas été remplacées.

### Véronique Dionne-Boivin

[186] Le Bénéficiaire affirme que ce point n'était pas dans la décision du 18 décembre d'où la demande d'arbitrage.

[187] Contrairement à ce qui est décrit dans la décision du 5 février 2024, trois fenêtres sur quatre avaient été remplacées lors de la visite de l'Administrateur le 4 juillet 2023 – aujourd'hui 4 fenêtres remplacées.

[188] Aujourd'hui les irrégularités sont :



[188.1]une nouvelle infiltration (pièce B-10), pour laquelle le Tribunal a autorisé une intervention à la fenêtre de la cage d'escalier ;

[188.2]il y a aussi eu une infiltration dans la salle de bain, cela a été colmaté par du scellant ;

[188.2.1] du scellant a été rajouté lors de l'intervention de juin 2024 aux deux fenêtres ;

[188.2.2] l'employé ne voyait pas par où l'eau pouvait s'infiltrait pour les deux fenêtres, pour lui ce n'était pas nécessairement un endroit où il y avait une infiltration.

[189] Quant à l'expert Nached (p. 9) qui affirme que les travaux ont été complétés, il a seulement regardé de loin, l'ingénieur n'a pas inspecté de près, il a seulement regardé la photo.

[190] Après la visite en cours d'audience au jour 2, le Bénéficiaire affirme qu'il y a un enjeu au niveau de la finition extérieure pour les travaux effectués l'année passée en 2023 quand les fenêtres ont été remplacées.

[191] Depuis le 16 juin 2022, on avait demandé de dégager le fibrociment de la toiture, mais il en a remis sous la fenêtre, la pièce de fibrociment touche la toiture.

[192] Suite aux interventions, seul le scellant protège l'intérieur, le fibrociment en dessous de la fenêtre n'a pas de dégagement.

### **Amjid Khan**

[193] L'Entrepreneur affirme qu'on a remplacé les quatre fenêtres et en réduisant les fenêtres on a le dégagement requis en dessous des fenêtres.

[194] A son avis, les travaux sont terminés.

[195] En réponse au témoignage de la présidente du Syndicat Bénéficiaire qui a fait mention de deux infiltrations d'eau, il affirme ;

[195.1]l'une a été découverte quand on travaillait à l'intérieur dans la salle de bain ;

[195.2]l'une découverte quand on a ouvert les murs pour remplacer la céramique après avoir remplacé la fenêtre.

[196] Son employé a découvert qu'il y avait déjà eu de l'eau derrière le mur mais c'était du côté intérieur du coupe vapeur, pas dans l'isolation extérieure, on a conclu que l'eau avait peut-être coulé dans les joints de céramique, mais on a nettoyé et refait toute la céramique avec les joints.

[197] Après en mai [note : elle dit que c'est en juin 2024] on est allé faire les travaux correctifs à la suite d'une infiltration, ils n'ont jamais découvert d'où l'eau rentrait, ils ont pourtant vérifié les scellants tout le tour, depuis cette intervention ça n'a pas coulé ;

[197.1]pour lui, ce point 34 est complété.



### **Véronique Dionne-Boivin**

[198] En contre-preuve, elle affirme que ce sont les fenêtres du 979.

[199] L'Entrepreneur a parlé d'une infiltration d'eau sous la fenêtre de la salle de bain en novembre 2023, du côté intérieur du coupe-vapeur ;

[199.1] mais sans preuve ;

[199.2] il a tout de même envoyé un employé pour ajouter du scellant à l'extérieur en novembre 2023 (pièce A-18.1, p. 197) et juin 2024 (après la sentence sur les moyens urgents et conservatoires).

### **Amjid Khan**

[200] En contre-contre-preuve sur l'affirmation qu'il n'y a pas eu de preuve que c'était du côté intérieur du pare-vapeur, quand il a fait la céramique, on a remarqué, non pas une accumulation d'eau, mais que les matériaux, le gyproc, avait déjà été mouillé et asséché, ce n'est pas l'isolant, c'est vraiment à l'intérieur.

[201] On a enlevé la partie qui avait déjà été mouillée, on l'a remplacé et on a posé de la céramique par-dessus puis fait les joints de scellant, on a fait ce qu'on devait faire.

[202] Il avait parlé du mois de mai, il est mêlé dans les dates.

[203] On ne peut pas mélanger les problèmes, il y a eu une infiltration par la fenêtre c'est autre chose, pour lui ce problème est réglé.

### **Normand Pitre**

[204] Il admet que sa décision du 18 décembre aurait dû contenir ce point.

[205] Au moment de sa visite le 4 juillet 2023, les travaux avaient été faits en partie ; à la suite de sa dernière visite d'août 2024 en cours d'audience, c'est sûr qu'en apparence, il ne lui a pas été possible de voir de quelle façon le système d'étanchéité avait été fait, tout le revêtement métallique qui avait été installé sous les fenêtres ;

[205.1] un fait demeure : s'il y a toujours des infiltrations d'eau, il y a une problématique avec l'installation des solins sous les fenêtres et pour cette raison, des travaux correctifs demeurent à être effectués, la méthode utilisée par l'Entrepreneur semble déficiente.

[206] En contre-interrogatoire de la présidente du Bénéficiaire ;

[206.1] à la vue de la page 9 du rapport Nached, pouvez-vous confirmer que le fibrociment ajouté sous la fenêtre entre en contact avec la toiture ?

[206.1.1] il répond que ce que lui a constaté ne semblait pas être du fibrociment mais de l'aluminium, à supposer (ce qu'il n'a pas vu) que ce soit du fibrociment il faudrait un dégagement de deux pouces, ce n'est pas nécessaire si c'est de l'aluminium –



il y a d'autres vérifications à faire, puisqu'il semble qu'il y ait des infiltrations qui se produisent encore.

### **Décision sur le point 34**

[207] Vu la preuve, le Tribunal maintient les conclusions de l'Administrateur dans sa décision du 5 février 2024.

### **Point 38 Certaines jonctions entre les moulures métalliques et le fibrociment sont scellées**

#### **Véronique Dionne-Boivin**

[208] Dans la décision du 18 décembre, le sort de la réclamation était incertain – dans le texte le point était accueilli, dans les conclusions et dans l'introduction, il était « n'a plus à intervenir », c'est la confusion qu'elle a porté en arbitrage.

[209] Le Syndicat est d'accord avec la décision du 5 février.

[210] Le rapport Nached p. 10, n'a aucun commentaire, il ne dit que « certaines jonctions scellées ».

#### **Amjid Khan**

[211] Le point 38 il est prêt à le faire, c'est toute la façade arrière, il y a des jonctions où il faut retirer le scellant.

[212] L'Administrateur lui demande s'il comprend que les travaux ordonnés ne sont pas seulement sur du scellant mais aussi sur les solins également à corriger (décision du 5 février 2024, p. 41/64) :

Lors de notre visite nous avons constaté que des joints de scellant sont toujours présent entre le solin en Z et le revêtement de fibrociment à différents endroits. De plus la bas des planches nous est apparue en contact avec le solin en Z ce qui ne devrait pas être le cas si le solin est inséré derrière les fourrures.

Les solins devront être corrigés afin de permettre la ventilation et l'écoulement d'eau tout en laissant un dégagement d'au moins ¼ pouce entre la planche et le solin.

[213] Il répond oui, il a remarqué ces choses avec Monsieur Pitre le matin même (le scellant sera retiré de partout et après son retrait on va regarder le solin pour voir s'il est bien posé), il allègue que Monsieur Pitre était d'accord que les personnes qu'il allait engager allaient vérifier si les solins devaient être corrigés ou non.

### **Décision sur le point 38**

[214] Vu la preuve, le Tribunal maintient les conclusions de l'Administrateur dans sa décision du 5 février 2024.

### **Point 44 Portes extérieures non adaptées à leur fonction**

[215] Les deux parties se sont pourvues en arbitrage (pour le Syndicat seulement de la décision du 18 décembre 2023).

[216] Le 16 juin 2022, la GCR statue :



Nous avons observé des portes qui semblent avoir été installées à l'envers simplement pour que l'ouverture soit vers l'extérieur. Résultat, comme le constate l'architecte-inspecteur, des seuils inadaptés eurent égard à leurs pentes.

[217] Le 5 février 2024 la GCR statue de remplacer les portes, le Syndicat dit être d'accord avec cette décision :

Lors de notre visite nous avons constaté que le sens d'ouverture des portes était conforme soit vers l'extérieur. Toutefois l'étanchéité de ces portes n'est pas adéquate, puisque les coupe froid se situent du côté intérieur. Ce qui met l'âme de la porte en bois exposé aux intempéries. De plus l'étanchéité au niveau du seuil est douteuse.

Les portes devront être remplacées pour des portes conçues pour ouvrir vers l'extérieure tout en ayant un système d'étanchéité conçu à cet effet

### **Véronique Dionne-Boivin**

[218] Les portes coulent depuis 2018, il s'agit seulement de trois portes arrière qui s'ouvrent vers l'extérieur, 5981, 5985, 5989.

[219] Après le 16 juin 2022, elle reconnaît qu'il y a eu des travaux de diverses natures (coupe-froid ou autre) pour éviter les infiltrations mais sans changer les seuils, toujours en pente vers la cuisine.

[220] Le 18 décembre 2023 dans la décision on ne parle plus de modifier les seuils, mais d'ajouter une moulure d'étanchéité à la base, c'est un changement de position par rapport au 16 juin, seule décision en arbitrage.

[221] Puis le 5 février 2024, la GCR ordonne de changer les portes, le Syndicat est d'accord.

[222] L'architecte Grondines affirme en 2024 (B-4, p. 19) :

#### **PORTES EXTÉRIEURES SITUÉES SUR LA FAÇADE ARRIÈRE DES MAISONS DE VILLE**

Selon les informations obtenues, les portes à l'étude auraient eu les modifications suivantes depuis la première visite du soussigné :

1. Le coupe-froid aurait été modifié sur le périmètre intérieur de l'ouverture de la porte ;
2. Une penture aurait été ajoutée dans la partie inférieure de la porte, et ;
3. Un coupe-froid aurait été ajouté dans la partie inférieure de la porte.

En comparant les photos que le soussigné a prises entre 2020 et 2024, seuls ces éléments ont pu être confirmés comme ayant été modifiés :

1. Le coupe-froid a été modifié au niveau des jambages de l'ouverture de la porte, soit les côtés, et ;
2. Un coupe-froid a été ajouté dans la partie inférieure de la porte.

**Le seuil de ces portes est toujours inversé**, c'est-à-dire que sa pente est orientée vers l'intérieur. Toute faiblesse ou usure dans l'étanchéité des coupe-froid de la porte résultera en l'infiltration d'eau au niveau du seuil et ensuite, cette eau sera dirigée **vers les finitions intérieures par gravité en suivant la pente**. À titre de rappel, la partie extérieure du seuil de la porte, qui est en plastique, a été percée de manière artisanale pour former ce qui semble être des orifices de



drainage. Sans connaître le détail de l'extrusion de cette pièce de plastique, il n'est pas possible de déterminer si ces orifices sont fonctionnels ou non

[223] L'expert parle aussi du périmètre en bois et de la peinture

Le chant au périmètre de la porte est en bois et il est exposé aux intempéries. La porte sera endommagée de manière prématurée par cette installation. La peinture recouvrant ce bois s'est déjà détachée à plusieurs endroits. Le système de peinture n'est de toute évidence pas conçu pour résister aux intempéries et il exige un entretien anormal pour un immeuble multirésidentiel.

[224] Le Bénéficiaire note que, si l'ingénieur Nached (expert de l'Entrepreneur) cite un article de la partie 3 du Code, c'est écrit « sauf si elle dessert un seul logement » - l'article cité parle du sens d'ouverture des portes.

[225] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[225.1] pour les trois portes arrière, vous avez dit avoir eu des dégâts d'eau, des infiltrations d'eau ?

[225.1.1] elle répond : à répétitions aux portes arrière de la cour, depuis que les copropriétaires ont emménagé en 2018, ce n'est pas la même magnitude que ce qu'on observe aux portes du point 50, il y a des traces, parfois il y a de l'eau ;

[225.1.2] ce ne sont pas les mêmes unités pour ces deux points 44 et 50 : ici c'est 5981, 5985 et 5989 ;

[225.2] à la suite des réparations, aux travaux de 2023, il a produit des factures de ces réparations, avez-vous eu des dommages, des infiltrations d'eau ?

[225.2.1] elle répond qu'il y a à l'évidence un problème d'étanchéité actuellement car on voit l'usure de la porte en bois, les côtés en haut/en bas ;

225.2.1.1. il est manifeste dans le rapport Grondines de 2024 que l'eau fait travailler la porte, le rapport Grondines indique que les composantes sont en train de s'user prématurément, ça n'arrête pas en ce moment ;

[225.3] c'est votre architecte qui vous dit que de l'eau rentre, mais vous, vous ne voyez pas d'eau ?

[225.3.1] elle répond que les copropriétaires n'aiment pas leur porte car elle ne ferme pas adéquatement, elle s'use prématurément, les composantes se dégradent au fur et à mesure que l'eau rentre, ce qui rend difficile leur ouverture et leur fermeture, les copropriétaires ne vont pas informer le Syndicat qu'il y a une usure de 3 mm de plus – ce n'est pas comme au point 50 où on dirait que des robinets d'eau coulent du plafond ;

[225.3.2] il est manifeste qu'il y a infiltration d'eau même si elle n'est pas observable à l'œil nu, il n'y a pas de flaque ;



[225.3.3] en un mois soit entre le jour 2 et jour 3 de l'audience, il n'y a pas eu de flaqua d'eau mais il y a toujours les mêmes difficultés avec des portes qui ferment mal, de l'air qui passe et de l'humidité observée ;

[225.4]les portes fonctionnent bien, c'est juste l'opinion de l'architecte qui dit qu'elles ne sont pas bonnes?

[225.4.1] elle répond ne pas avoir dit cela, les portes ne fonctionnent pas bien car ils ont de la misère à les fermer, les ouvrir, elles se sont dégradées ;

[225.5]au 5989, est-ce que vous vous souvenez que je vous avais recommandé d'enlever les moulures que Monsieur avait attachées après les portes, lui-même ?

[225.5.1] elle répond non, parce que l'infiltration d'eau à laquelle vous référez, c'est par le cadre de fenêtre de porte, pas par le cadrage, ça coulait par la fenêtre ;

[225.5.2] au 5989, il y a un ajout de matériaux autour du cadrage de la porte, visant à éviter de briser le plancher immédiatement de l'autre côté de la porte menacée d'être abimée par l'eau qui rentre depuis des années, ces copropriétaires ont décidé d'ajouter des composantes à l'extérieur de la porte, du papier collant ou adhérent pour protéger la poignée.

### **Amjid Khan**

[226] L'Entrepreneur a envoyé une mise en demeure à la compagnie Doco (fournisseur de portes) par l'entremise de ses avocats, datée du 2 juillet 2021.

[227] Cette lettre parlait de quatre manquements cités dans le rapport Grondines (2020) et mettait Doco en demeure d'effectuer tous les travaux correctifs (seuil non étanche, quatrième peinture manquante, portes ouvrant vers l'extérieur non conforme à l'usage, fenêtres ouvrent et ferment difficilement vu le système de fermeture non adapté à la grosseur du volet battant).

[228] Doco a répondu : la lecture du rapport d'expertise permet de conclure à une méconnaissance de l'expert Grondines sur les composantes vendues par Doco : elle est disposée à expliquer à l'expert le fonctionnement de l'égouttement des seuils installés – lesquels sont parfaitement étanches s'ils sont installés adéquatement.

[229] Il réfère aussi au cahier de pièces de l'Administrateur, p.113/284 (fichier onedrive 2047-2048), à la fiche envoyée par Doco, un croquis ;

[229.1]le Tribunal lui a demandé où cela confirmait son installation, mais n'a pas reçu de réponse à sa question.

[230] Il a des portes comme ça ailleurs, tous les fabricants ont des assemblages semblables, il ne comprend pas le problème, on dirait que c'est juste l'architecte.



[231] Le Tribunal lui dit qu'il s'est porté en arbitrage puis s'est engagé à faire les travaux :

[231.1] il répond avoir fait les travaux, il a envoyé les factures pour le prouver, les travaux sont complétés – il n'a pas changé les seuils ;

[231.2] il dit avoir fait les travaux après le 4 juillet ;

[231.3] il n'a pas remplacé les portes, il a fait des travaux dessus, posé la 4<sup>e</sup> penture.

[231.4] la première décision disait qu'il fallait mettre une moulure, là le 5 février 2024 il faut remplacer les portes ;

[231.4.1] le Tribunal note en effet que dans la première décision (pas celle qui est en arbitrage) on ne disait pas de remplacer les portes, seulement qu'elles étaient installées à l'envers et seuils inadaptés ;

[231.4.2] l'Entrepreneur dit avoir fait les travaux après la visite du 4 juillet et la décision du 5 février dit qu'il faut changer les portes.

[232] L'Entrepreneur ne comprend pas le problème, c'est seulement l'architecte qui dit que ce n'est pas bien, et le fabricant dit que c'est conforme.

[233] Selon ses 25 ans d'expérience, quand ce sont des *outswings*, les seuils sont toujours comme ça vers l'intérieur, mais ça ne coule pas, les portes sont faites par Novotech, c'est toujours la même composition ;

[233.1] les portes d'entrée principale sont comme ça, ce n'est pas des fous qui vendent des portes non homologuées.

### **Véronique Dionne-Boivin**

[234] En contre-preuve, elle dit que si l'Entrepreneur a dit avoir fait des travaux sur ces portes depuis la visite du conciliateur Pitre après le 4 juillet, il n'y a eu en fait aucun correctif après cette date.

[235] Tous les travaux ont eu lieu les 6 et 14 juin 2023 à l'intérieur des délais de l'entente, on le voit à B-6, p. 69, courriel de suivi du Syndicat à la GCR sur les interventions des portes, et la facture de Doco produite par l'Entrepreneur concerne des travaux effectués le 14 juin.

[236] Puis quand il y a eu une extension de la date pour effectuer les travaux le 7 juillet, le Syndicat a fait part de son insatisfaction des travaux déjà faits car il n'était pas satisfait, et l'Entrepreneur a refusé d'inclure le point 44 comme devant y intervenir.

[237] Le Syndicat a demandé d'ajouter le point 44 puisque la compagnie Doco devait revenir de toute façon au mois d'août (A-26.1 (p. 108/109)) ; le 7 juillet, le Syndicat avait écrit par courriel à l'Administrateur et l'Entrepreneur :

44 Lors d'une averse le 16 juin, il y a eu infiltration d'eau par la fenêtre de la porte arrière de l'unité 5989. DOCO n'avait pas démonté et remonté les vitres des portes



arrière lors de leurs travaux du 14 juin, alors qu'ils avaient pourtant ajouté du scellant autour des vitres des portes avant

Isolation toujours défailante autour des portes arrière 5989-5985-5981 : aucune porte n'a présentement la configuration associée à une ouverture par l'extérieur, contrairement à ce que la décision demandait [le témoin ajoute que c'était leur compréhension de la décision].

[238] Monsieur Khan a répondu que ces portes étaient conformes en envoyant une fiche technique (p. 113 du même cahier) :

Voici la fiche technique pour les portes ouvrant vers l'extérieur fournie par le fabricant. Je pense que cela confirme que les portes sont conformes. La porte qui a coulé après l'intervention de Doco a eu plusieurs modifications par le propriétaire, alors vraiment difficile à dire, c'est quoi et il avait tombé 1 goutte et rien depuis, à ma connaissance, selon la dernière conversation que j'ai eue avec les propriétaires.

[239] Non seulement n'a-t-il pas fait de correctifs après le 4 juillet, il a aussi refusé après le 7 juillet 2023 à la suite de leur demande.

[240] L'Entrepreneur a envoyé une mise en demeure à Doco ;

[240.1] leur réponse n'est pas une expertise, c'est la réplique de Doco elle-même ;

[240.2] c'est en 2021, un an avant la décision de la GCR de 2022 ; et

[240.3] Doco n'a pas installé les portes, il a seulement fourni les matériaux ;

[240.3.1] il y est écrit que les seuils sont étanches s'ils sont installés adéquatement, elle n'a eu aucune preuve sur l'identité des installateurs ou sur la qualité de cette installation.

[241] Quant aux factures de Doco envoyées le lendemain du 2<sup>e</sup> jour d'audience, on remarque que ces factures ne correspondent pas à la Fiche de la porte envoyée par l'Entrepreneur, sur la facture c'est un cadre de 9 pouces et quart, sur la fiche c'est un cadre de 7 pouces et quart, c'est une des différences remarquées.

### **Normand Pitre**

[242] Pour le conciliateur, la problématique de ce type de porte est que ce sont plus ou moins des portes inversées, mais dans le but de les rendre conformes et homologuées, les fabricants ont installé un coupe-froid sous la porte pour tenter d'éviter les infiltrations d'eau au niveau du seuil, lequel seuil est maintenant à l'intérieur et non pas à l'extérieur.

[243] Le problème : ce type de porte, contrairement à une porte conçue pour ce genre de situation, l'âme de la porte est en bois et lorsqu'on regarde ce type de porte, à la base de chaque côté sur le cadre, il y a un genre de tapis dont il ignore la raison de son installation ;

[243.1] lorsque la porte est conçue pour ouvrir vers l'intérieur, ce tapis n'est pas exposé aux intempéries ;



[243.2]présentement, le coupe-froid se trouvant sur le côté intérieur de la porte ces bouts de tapis qui font environ 1 pouce de haut :

[243.2.1] lors de pluie, ces bouts s'imbibent d'eau, c'est en contact directement avec l'âme de la porte en bois, et ça fait pourrir le bas des portes ;

[243.2.2] c'est une problématique que l'on retrouve énormément dans le domaine de la construction résidentielle et qui devra être adressé par les manufacturiers et par les différents intervenants dans ce domaine pour essayer de trouver une solution à cette problématique ;

[243.2.3] présentement, malgré que cette porte soit homologuée, l'âme de la porte est pourrie ;

[243.3]il existe des portes de même style mais dont l'âme est recouverte d'aluminium.

[244] Il confirme au Tribunal que la pente du seuil de la porte va vers l'intérieur.

[245] Il faut remplacer ces portes.

[246] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question ;

[246.1]puisque'il a sûrement vu ce genre de porte, a-t-il demandé qu'elle soit remplacée dans d'autres décisions ?

[246.1.1] il répond oui, parce que les portes étaient pourries ;

[246.1.2] il ajoute qu'ici la problématique est que l'âme de la porte est en bois exposée aux intempéries ;

246.1.2.1. la solution dans d'autres projets a été de remplacer la porte par des portes dont les âmes sont recouvertes d'aluminium ;

246.1.2.2. quand il a vu les portes en juillet 2023, il commençait à y avoir une détérioration au seuil des portes, c'est assez avancé qu'il est inutile d'essayer de camoufler pour faire en sorte qu'elles aient l'air comme neuves ;

246.1.2.3. les trois portes arrière sont affectées, si une est plus affectée que les autres, c'est juste une question de temps pour les autres, autant exposées de la même façon ;

246.1.2.4. ici parce que le coupe-froid se trouve du côté intérieur de la porte, toute l'âme de la porte est exposée aux intempéries.

### **Amjid Khan**

[247] En contre-preuve, il dit que ce qui était écrit dans la décision du 16 juin était complètement faux, que ces portes sont homologuées et non des portes à



l'envers, il a envoyé des photos démontrant que ça se pose ailleurs, en 25 ans qu'il fait de la construction il a installé des centaines de portes comme ça.

[248] Une seule porte est affectée : le copropriétaire a mis de la protection tout le tour et ça dirige l'eau vers l'intérieur ;

[248.1] le conciliateur Pitre intervient et nie cette affirmation, pour lui ça va vers l'extérieur, le copropriétaire a mis cela pour protéger la porte.

#### **Décision quant au point 44**

[249] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur ce point, et accueille celle du Bénéficiaire pour sa demande concernant la décision du 18 décembre.

[250] La preuve démontre clairement que les trois portes sont affectées d'une malfaçon, que ce soit la porte elle-même ou son installation, ou les deux, et que vu leur état actuel, elles doivent être changées.

[251] Le Tribunal n'a aucune preuve probante à l'effet que la phraséologie de la conclusion à la décision du 5 février doit être changé.

[252] Le Tribunal ne voit aucune dichotomie entre une décision qui dit de réparer une porte, puis, deux ans et demi plus tard vu son état, conclure à son remplacement quand la correction à un problème n'a pas eu lieu à la suite des travaux.

#### **Point 50 Portes donnant accès aux terrasses des unités 5983, 5987 et 5991 non conformes**

##### **Introduction**

[253] Le 19 juin 2024, le Tribunal a émis une ordonnance de mesures urgentes et conservatoires sur la base de l'article 111<sup>12</sup> du *Règlement* :

[8] Il s'agit de trois endroits avec les éléments suivants :

[8.1] infiltration au 979 [...], une fenêtre de 14 pieds en hauteur à l'intérieur et environ 28 pieds à l'extérieur, des deux côtés intérieur et extérieur, qui nécessitera que l'ouvrier soit équipé pour travailler à cette hauteur [...]

[8.2] infiltration dans deux unités, 5987 et 5991 [...], au plafond de la cuisine en provenance de la mezzanine entre la porte et la mezzanine à l'étage, sous la porte ou sous fenêtre de la mezzanine ;

[...]

le Tribunal d'arbitrage :

<sup>12</sup> 111. Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demander des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.



[11.1] PREND ACTE DE L'ENGAGEMENT de l'Entrepreneur d'effectuer les travaux conservatoires aux endroits suivants au plus tard le vendredi 28 juin 2024 à 17 :00 :

[11.1.1] Il s'agit de trois endroits avec les éléments suivants :

11.1.1.1. infiltration au 979 [...], une fenêtre de 14 pieds en hauteur à l'intérieur et environ 28 pieds à l'extérieur, des deux côtés intérieur et extérieur, qui nécessitera que l'ouvrier soit équipé pour travailler à cette hauteur ;

11.1.1.1.1. mettre le scellant manquant, le plastique ou autre, le tout, pour arrêter les infiltrations ;

11.1.1.2. infiltration dans deux unités, 5987 et 5991 [...], au plafond de la cuisine en provenance de la mezzanine entre la porte et la mezzanine à l'étage, sous la porte ou sous la fenêtre de la mezzanine ;

11.1.1.2.1. mettre les équipements nécessaires pour arrêter les infiltrations tout en permettant l'usage des lieux par les copropriétaires – si ça coule encore, retourner le lendemain (du lundi au vendredi (ou un samedi en cas d'urgence grave)) pour isoler la fenêtre ;

et ORDONNE à l'Entrepreneur de s'y conformer.

### **Véronique Dionne-Boivin**

[254] La décision du 18 décembre est silencieuse sur ce point, c'est la raison de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[255] Il restait des correctifs de finition intérieure à compléter lors de la visite du conciliateur Pitre le 4 juillet 2023.

[256] Les copropriétaires concernés par les portes de mezzanine sont les mêmes depuis le début-2018 et 2019 ;

[256.1] dès le début il y a eu des interventions, on n'a jamais réussi à rendre les portes étanches malgré les travaux correctifs ;

[256.2] l'expert Grondines en 2020 propose (A-3 p. 135, point D) de remplacer les portes par des modèles pour assurer l'étanchéité ;

[256.3] le 16 juin 2022, la GCR constate qu'il y a de l'infiltration.

[257] Les travaux ont commencé en juin 2023 ;

[257.1] il y avait eu une infiltration le 6 juin, la GCR avait suggéré que l'Entrepreneur fasse venir un tiers pour trouver la source des infiltrations ;

[257.1.1] vers juin 2023, l'Entrepreneur lui a dit avoir fait les travaux nécessaires et que c'était inutile de faire appel à un tiers.

[258] Le contenu de la décision du 5 février 2024 n'est plus pertinente ;

[258.1] la porte a coulé à nouveau au 5987 et 5991 ;



[258.2]quant au 5983, il n'y a pas eu d'infiltration depuis les travaux de l'année passée, la finition et remise des lieux en état faites, mais la porte est identique aux deux autres ;

[258.3]pour les 5987 et 5991, les travaux de finition ont été défaits à la suite de nouvelles infiltrations (18 décembre 2023, puis lors des procédures préliminaires, il y a eu des infiltrations à répétitions depuis mai) ; un plastique a été mis sur les portes après la sentence pour mesures urgentes, et à la suite d'une infiltration en août on a rajouté du scellant.

[259] Dans son plan d'argumentation elle demande, en plus de la prise en charge :

[259.1] qu'une investigation additionnelle soit faite pour déterminer les jonctions non étanches à l'eau ;

[259.2] que les correctifs nécessaires soient apportés aux jonctions non étanches ;

[259.3] que les portes soient remplacées « par des modèles plus performants afin de s'assurer de leur étanchéité à l'eau et à l'air » ;

[259.4] que le scellant soit installé dans les règles de l'art.

[260] Monsieur Nached n'a pas accédé au lieu, son commentaire est que les travaux ne sont pas complétés.

[261] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[261.1]si on va à l'unité 5983, ça fait combien de temps que cette porte ne coule plus?

[261.1.1] elle répond qu'elle ne peut répondre pour la période avant son arrivée au Syndicat, mais depuis son arrivée en février 2023, il n'y a pas eu d'infiltration visible ;

[261.2]au 5991, quand il a fait les travaux conservatoires, il lui a écrit un courriel disant que le joint de scellant était brisé à l'extérieur tout le tour et que ce n'était pas à l'Entrepreneur de faire l'entretien, il a posé quand même un plastique, n'est-il pas exact que ça ne coule pas depuis deux ans et demi à part l'infiltration juste avant [l'audience de] l'arbitrage ?

[261.2.1] elle répond de pas pouvoir répondre pour avant février 2023 ; entre cette date et l'infiltration de mai 2024, il n'y a pas eu d'infiltration d'eau – ça a coulé mai 2024, puis le 9 août 2024 ;

[261.3]quant au scellant autour de la porte, qu'avez-vous répondu?

[261.3.1] elle répond que la zone fragilisée avait été protégée par votre employé ;

261.3.1.1. quand le 9 août elle lui a dit que ça coulait, effectivement le 10 août, Monsieur Lamarche est venu et a appliqué du scellant autour des portes 5991 et 5987 ;



[261.4]est-ce logique que le copropriétaire du 5991 qui sort dehors et qui voit le scellant complètement déchiré, on laisse ça tel quel, on laisse l'eau rentrer, ou on avise quelqu'un ;

[261.4.1] elle répond ne pas pouvoir parler pour le copropriétaire – quant au Syndicat, quand il le sait, on fait un appel de soumission et on appelle les *calfeutres*, c'est déjà dans les plans ;

[261.5]n'est-il pas exact que ces trois portes n'ont pas le même problème : l'une ne coule pas, l'une 5991 a des gros trous dans le scellant alors qu'un copropriétaire diligent va voir que le scellant est brisé - c'est ça le problème de la porte à l'heure actuelle ;

[261.5.1] elle répond qu'on a le même problème de calfeutrant aux trois portes, ils sont en appel de soumission avec un *calfeutre* – au 5987 le scellant a été appliqué en juin 2023 et en mars 2024 il avait déjà lâché, il faut l'usage d'une nacelle, le Syndicat est dans l'attente d'un spécialiste pour faire le tour – les trois portes ont un calfeutrant ouvert et 2 sur 3 ont de l'eau qui coule.

### Amjid Khan

[262] Au 5987, tout le monde sait que ça coule encore, mais dernièrement on a protégé la porte complètement suite aux interventions conservatoires, ça a coulé quand même après, une fois.

[263] Au 5991, ça n'avait pas coulé depuis plus de deux ans et demi, ça a coulé à cause des joints de scellant non entretenus, les portes sont noires donc plus sensibles à la chaleur, il avait dit au Syndicat que ce n'est pas à lui à réparer les joints de scellant, c'est de l'entretien, et Madame Dionne-Boivin lui a répondu par téléphone, que la GCR lui a dit que ce n'était pas sa responsabilité (au Syndicat) mais celle de l'Entrepreneur ;

[263.1]l'Entrepreneur réfère à un échange de courriels du 9 août 2024 (B-16) :

---

On Aug 9, 2024, at 10:49 AM, C.A. Terrasses Godin <> wrote:

Bonjour M. Khan.

Il y a une nouvelle infiltration au 5991 Bannantyne aujourd'hui. Le plastique de la porte n'a donc pas suffi lors de l'averse de ce matin.

Selon la sentence arbitrale du 19 juin 2024, vous devez venir améliorer la protection si ça coule encore, et ce, d'ici demain.

Extrait : « mettre les équipements nécessaires pour arrêter les infiltrations tout en permettant l'usage des lieux par les copropriétaires – si ça coule encore, **il s'engage à**



**retourner le lendemain (du lundi au vendredi (ou un samedi en cas d'urgence grave)) pour isoler la fenêtre. »**

Cordialement,  
Véronique Dionne-Boivin  
Syndicat Terrasses Godin

**De :** Amjad Khan <>  
**Envoyé :** 9 août 2024 11 :00  
**À :** C.A. Terrasses Godin <>  
**Objet :** Re : 7144 : nouvelle infiltration au 5991 Bannantyne

Bonjour  
Est-ce que le scellant est réparé tel que aviser ?  
Merci  
Amjad Khan

On Aug 9, 2024, at 11:44 AM, C.A. Terrasses Godin <> wrote:

Bonjour,

Il y a, depuis quelques minutes, une nouvelle infiltration au 5987 Bannantyne également.  
Voir vidéo.

### **Scellant**

Le scellant que votre employé Pierre Lamarche a identifié comme étant défaillant a été protégé par lui-même avec de l'adhésif Resisto le jour même de son intervention en juin. Cet adhésif est encore en place.

### **Obligation**

Je vous rappelle que l'arbitre a rendu une décision vous demandant d'intervenir dans les 24 heures pour assurer la conservation du bâtiment. Si vous ne venez pas, la sentence arbitrale nous oblige de faire venir une autre compagnie pour faire ce travail :

Extrait :

**« l'Administrateur demande au Bénéficiaire qu'à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer les travaux auxquels il s'est engagé, et pour lesquels, le Tribunal a ordonné qu'il les fasse dans le délai prescrit ; de faire effectuer précisément ces travaux après avoir choisi le plus bas de deux soumissionnaires, travaux qu'elle remboursera comme caution de l'Entrepreneur selon la sentence arbitrale finale à être rendue sur les manquements ou non des obligations de l'Entrepreneur qu'elle cautionne. »**

Cordialement,  
Véronique Dionne-Boivin  
**De :** Amjad Khan <>  
**Envoyé :** Friday, August 9, 2024 1:25:16 PM  
**À :** C.A. Terrasses Godin <>  
**Objet :** Re: 7144 : nouvelle infiltration au 5991 Bannantyne



D'accord je vais essayer de trouver quelqu'un pour aller faire ça .  
 Merci  
 Amjad Khan

[...]

**De :** Amjad Khan <>

**Envoyé :** Friday, August 9, 2024 3 :57 :31 PM

**À :** C.A. Terrasses Godin <>

**Objet :** Re : 7144 : nouvelle infiltration au 5991 Bannantyne

Bonjour

Je vous confirme la présence de M Lamarche demain dans le avant midi .

Merci

Amjad Khan

[263.2]il ajoute que le seul point qu'il voulait soulever : il y avait un entretien à faire, il les a avisés et ils n'ont rien fait, il l'a fait à ses frais.

[264] Le Tribunal lui a demandé : on pourrait enlever les deux plastiques et ça ne coulerait plus car on a mis du scellant? Il répond :

[264.1]au 5991, *sous toutes réserves*, ça ne devrait plus couler, le seul problème était le scellant manquant et on en a rajouté – on pourrait enlever le plastique et il n'y aura pas de problème car la porte n'avait pas coulé depuis deux ans et demi ;

[264.2]au 5987, il ne sait pas quel est le problème, l'eau ne vient pas de la porte, ça vient d'ailleurs parce que la porte est complètement recouverte de plastique, c'est clair que l'eau vient d'ailleurs.

[265] L'Entrepreneur ajoute qu'au 5983, il n'y a plus d'infiltration d'eau depuis 1 an et demi – 2 ans.

[266] S'il a la permission, au point où il est rendu, il est prêt à engager un spécialiste pour trouver la source du problème, de la fuite et de la réparer (comme Infiltration Montréal, proposée comme une possibilité, le Syndicat dit que c'est sous réserves de vérification) – toutes les autres méthodes n'ont pas fonctionné, ce n'est pas parce qu'on ne voulait pas.

### **Véronique Dionne-Boivin**

[267] Quant à la porte de l'unité 5991, l'Entrepreneur a affirmé que le problème était réglé quand il a appliqué du scellant le 10 août 2024, l'employé en a mis au-dessus de la porte sur le solin en Z des ouvertures ;

[267.1]or la décision du 5 février 2024 indique qu'il ne faut pas qu'il y ait du scellant sur le solin, ce sont les instructions du fabricant James-Hardie de ne pas calfeutrer l'espace où le solin en Z entre en contact avec le panneau sur sa base.

[268] Elle répond à l'affirmation que les trois portes de la mezzanine auraient des défaillances de scellant : pourtant, ça a coulé seulement au 5991 et au 5987.



**M<sup>e</sup> Valérie Lessard**

[269] En réponse à la question du Tribunal à la procureure qui avait abordé la responsabilité de la GCR de façon conditionnelle lors de l'audition de la requête pour mesures urgentes et conservatoires qui a résulté en l'émission d'une ordonnance le 19 juin 2024 (citée ci-haut dans l'introduction de ce point) ;

[269.1] la procureure reconnaît qu'il s'agit d'une obligation de l'Entrepreneur exécutée de façon non conforme, couverte par la GCR comme caution ;

[269.2] le Tribunal ajoutera cette confirmation dans ses conclusions.

**Normand Pitre**

[270] Pour les portes 5983, 5987 et 5991, d'après ce que le Syndicat lui a dit, le problème au 5983 serait résolu, il y aurait toujours des infiltrations d'eau aux deux autres portes, et l'Entrepreneur doit effectuer les travaux correctifs.

[271] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[271.1] on a réparé les 5983 et 5991, le 5983 ne coule plus et le 5991 ne coulait plus depuis 1 an et demi, on retourne et on voit qu'il n'y a pas de scellant tout le tour, est-ce que c'est ça qui aurait pu causer l'infiltration ?

[271.1.1] il répond possiblement si un joint de scellant est véritablement fissuré ;

[271.2] est-ce raisonnable de s'attendre à ce que le propriétaire voit à son scellant ?

[271.2.1] il répond qu'il est déraisonnable de penser qu'il faille refaire des joints à tous les 12 – 18 mois autour des ouvertures des portes pour éviter les infiltrations d'eau, si le joint est bien fait avec le bon produit, sa durée sera beaucoup plus longue sans nécessiter un entretien annuel – ce n'est pas normal que ça craque après un an.

[272] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire ;

[272.1] il confirme avoir constaté lors de sa visite des lieux avant l'audience du 29 août 2024 les infiltrations d'eau (5987 et 5991), il a vu de très légers signes ; par léger, il veut dire que les finis intérieurs avaient été remplacés mais il n'a pas vu de détérioration ou gonflement du bois de façon excessive ; toutefois, il a constaté des dégâts au niveau du plafond des deux unités, « ça c'est clair ».

**Décision sur le point 50**

[273] Vu la preuve, le Tribunal accueille la demande du Bénéficiaire.

[274] Le Tribunal ordonnera :

[274.1] qu'une investigation additionnelle soit faite pour déterminer les jonctions non étanches à l'eau ;



[274.2] que les correctifs nécessaires soient apportés aux jonctions non étanches ;

[274.3] que les portes du 5983, 5987 et 5991 soient remplacées « par des modèles plus performants afin de s'assurer de leur étanchéité à l'eau et à l'air » ;

[274.4] que le scellant soit installé dans les règles de l'art.

## **Demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur**

### **Point 1 Dégagement insuffisant entre le niveau du sol et l'appui des fenêtres**

#### **Amjid Khan**

[275] L'Entrepreneur affirme qu'il a fait les travaux correctifs.

[276] Il a dégagé le sol.

[277] Dans son propre rapport d'expert, celui de l'ingénieur Nached (page 2 de 13), il est écrit:

Le niveau du sol est abaissé à plus de 6 pouces. Cependant nous recommandons d'installer une membrane de protection afin que l'eau ne puisse pas s'infiltrer derrière la membrane delta couvrant la fondation. ;

[277.1] le Tribunal a noté que pour la membrane, cette recommandation était aussi celle de la GCR dans sa décision ;

[277.2] la procureure de l'Administrateur est intervenue pour dire que certains dégagements sont insuffisants pour l'Administrateur.

[278] L'Entrepreneur affirme accepter la recommandation de poser la membrane, si on lui donne un délai, il est prêt à aller faire l'ouvrage immédiatement.

#### **Véronique Dionne-Boivin**

[279] Pour le Syndicat, si l'Entrepreneur a affirmé que toutes les fenêtres avaient le dégagement requis (plus de 6 pouces) ;

[279.1] la fenêtre située dans la margelle de cour avant de l'unité 5989 n'a pas le dégagement requis ; et

[279.2] la fenêtre arrière des unités 5981 et 5985 n'ont pas le dégagement requis (B-6, photos p. 47 et 51).

#### **Normand Pitre**

[280] Pour le conciliateur, la GCR doit prendre en charge les travaux car les travaux n'ont pas été complétés et comme ça découle d'une décision de 2022, les délais sont rendus déraisonnables – même l'expert de l'Entrepreneur dit que les travaux ne sont pas complétés.



### Décision sur le point 1

[281] Vu les motifs mentionnés ci-haut, vu la preuve que les travaux n'ont pas été complétés, le Tribunal ordonne la prise en charge par l'Administrateur, y compris pour le dégagement et la pose d'une membrane.

### Point 2 Produit d'étanchéité manquant

[282] Le rapport d'expert de l'ingénieur Nached dit : « N'est pas encore corrigé ».

#### Amjid Khan

[283] Pour l'Entrepreneur, il a fait tout le dessus de porte, il n'y a qu'un petit coin de 2 pouces et demi, trois pouces de scellant qu'on a manqué en dessous de l'aluminium, il est prêt à le faire.

#### Normand Pitre

[284] Pour le conciliateur, la GCR doit prendre en charge les travaux car les travaux n'ont pas été complétés et comme ça découle d'une décision de 2022, les délais sont rendus déraisonnables – même l'expert de l'Entrepreneur dit que les travaux ne sont pas complétés.

### Décision sur le point 2

[285] Vu les motifs mentionnés ci-haut, vu la preuve que les travaux n'ont pas été complétés, le Tribunal ordonnera la prise en charge par l'Administrateur.

### Point 6 Robinets d'eau extérieurs manquants

#### Introduction

[286] Le Tribunal a reconfirmé avec le Bénéficiaire que sa réclamation, à ce stade, n'est pas pour la partie extérieure que l'on voit sur les photos mais pour la partie à l'intérieur du bâtiment, que c'est le manque de protection dans la partie intérieure qui mène vers l'extérieur.

#### Amjid Khan

[287] L'Entrepreneur affirme que le point 6, quand on a terminé les travaux, il était avec Madame Boivin et Monsieur le copropriétaire de l'unité, ils n'ont pas aimé l'installation pour des raisons esthétiques ;

[287.1] il leur a répondu ne pas comprendre leur position, c'est derrière le réfrigérateur, le tuyau est complètement caché, ça sort dehors, ça fonctionne super bien ; il leur a proposé de mettre une boîte de finition par-dessus ;

[287.1.1] Monsieur le copropriétaire de l'unité a répondu qu'on va penser à ça et lui revenir, mais ils ne sont jamais revenus.

[288] Puis l'Administrateur lui dit qu'il n'y a pas de protection ;

[288.1] pour la source d'eau le tuyau était déjà là – on a trouvé une source d'eau et amené le tuyau dehors ;



[288.1.1] la GCR a refusé en disant que ça prenait une protection mais si une connexion est déjà là pour le frigo, quelle protection peut-il mettre sur un tuyau de plastique ?

[288.2]il essaie de comprendre pourquoi la GCR dit ça, car si on ouvre une armoire, ou une vanité, il y a toujours des tuyaux en pex [en plastique semi-rigide] qui sont exposés, pas de protection, la seule place où il doit y avoir une protection est à l'extérieur pour éviter l'exposition du soleil ;

[288.3]le branchement est fait par le plombier derrière le frigidaire ;

[288.4]les trois cas cités dans la décision sont derrière le réfrigérateur, on a sorti un tuyau derrière le frigo, il y a déjà une connexion faite par le plombier, on a branché un autre tuyau ;

[288.5]un tuyau pex, il n'y a pas de danger que ça brise, que ça écrase, si on remet le frigo à sa place après le nettoyage, ce n'est pas plus dangereux que la connexion derrière le frigo.

### **Véronique Dionne-Boivin**

[289] Pour le Syndicat, l'Entrepreneur a dit qu'il n'y a pas de danger que ça brise ;

[289.1]or, le vendredi 2 juin 2023, il y a eu un dégât d'eau au 5989, soit dans la journée qui a suivi l'installation du tuyau derrière le frigo (voir courriel de suivi, B-6, p. 53 et 55), ça a coulé à l'étage inférieur ;

[289.1.1] le Tribunal a réfléchi tout haut : était-ce mal installé ou mal protégé ?

[289.2]depuis lors, il n'y a pas eu de dégât.

### **Amjid Khan**

[290] En contre-preuve, l'Entrepreneur dit que ça venait du frigo, quand le plombier a tiré le frigo et l'a remis à sa place, c'est le tuyau du frigo qui a coulé et non son installation – il le lui avait déjà expliqué et lui a même recommandé de remplacer le tuyau du frigo.

### **Normand Pitre**

[291] Pour le conciliateur, c'est l'installation des conduits menant au(x) robinet(s) d'eau extérieur(s) qui sont en surface à l'intérieur des unités, un genre d'installation qu'il qualifierait des « arpens verts » [*note du Tribunal* : émission de télé<sup>13</sup> se passant à la campagne, connue du soussigné, où les occupants devaient, par exemple, grimper dans un poteau de téléphone pour rejoindre leur récepteur installé en haut du poteau] dans le but d'éviter d'ouvrir les murs pour insérer les conduits à l'intérieur des murs – il n'a jamais vu ce genre d'installation, c'est carrément de la malfaçon.

[292] Quant aux délais, ça découle de la décision de 2022 et les travaux n'ont pas été faits.

<sup>13</sup> [https://fr.wikipedia.org/wiki/Les\\_Arpents\\_verts](https://fr.wikipedia.org/wiki/Les_Arpents_verts)



[293] A savoir si on peut se satisfaire de protéger ces conduits, il pose des questions sans y répondre :

[293.1] quelle protection doit-on mettre ;

[293.2] quelle épaisseur doit avoir la protection entraînant un dégagement pour le frigo par rapport aux armoires.

[294] Pour un travail selon les règles de l'art, les conduits auraient dû être à l'intérieur des cloisons.

[295] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[295.1] vous dites que c'est contre la règle de l'art, quelle protection à l'intérieur devrait avoir les tuyaux en pex ?

[295.1.1] il répond qu'il faut une protection, ils sont sujets à un bris d'impact en poussant le frigo, contrairement à des tuyaux dans une vanité ;

[295.1.2] de tels tuyaux apparents à l'intérieur d'une propriété, il qualifie ça de malfaçon hors de tout doute – ça aurait dû être à l'intérieur des murs.

### **Décision sur le point 6**

[296] Le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[297] La preuve démontre que les travaux de l'Entrepreneur pour l'installation de ses robinets à l'extérieur n'ont pas été effectués selon la règle de l'art – ce rafistolage ne convient pas à un bâtiment résidentiel neuf.

[298] Vu les motifs mentionnés ci-haut, le Tribunal ordonne la prise en charge par l'Administrateur et la reprise des travaux quant à la tuyauterie mise en place pour les robinets extérieurs.

### **Point 15 Raccordement non conforme d'un ventilateur**

#### **Amjid Khan**

[299] L'Entrepreneur affirme avoir fait les travaux en 2023 (et non après la visite du conciliateur du 4 juillet) et a produit les factures de Toitures Dussault.

[300] Toitures Dussault a rajouté un autre ventilateur à côté de ce ventilateur pour compenser le manque de ventilation.

[301] Le couvreur a fait les travaux à côté et lui a dit qu'on pouvait laisser le ventilateur tel quel, ça n'affectait pas la garantie de la couverture, ça n'empêche pas la performance donc pourquoi défaire ce qui est déjà en place, il trouvait ça inutile ;

[301.1] le Tribunal lui dit que ce n'est pas une preuve quand la GCR dit de faire les travaux et que vous rapportez les propos de quelqu'un avant la visite du conciliateur, et ajoute :



[301.1.1] votre seule preuve est de dire que vous avez fait des travaux avant la visite du conciliateur et quelqu'un vous a dit que vos travaux étaient corrects, est-ce que je me trompe ?

301.1.1.1. il répond c'est ça oui et demande de pouvoir produire une preuve supplémentaire « demain » ;

[301.2]le Tribunal lui a répondu que s'il avait d'autres preuves il pouvait les envoyer mais à ce stade la preuve n'était pas favorable pour lui ;

[301.2.1] au dernier jour d'audience qui a eu lieu non pas « demain » mais trente jours plus tard, l'Entrepreneur a affirmé ne pas avoir le rapport du couvreur qu'il n'avait pas pu rejoindre.

### **Véronique Dionne-Boivin**

[302] Contrairement au rapport de l'expert de Monsieur Khan qui dit qu'elle était satisfaite des travaux au point 15 :

[302.1]elle ne lui a pas dit qu'elle était satisfaite des travaux, mais qu'elle laissait tomber sa demande d'arbitrage parce que le Syndicat avait eu une décision favorable de la GCR ;

[302.2]elle lui a dit « nous on laisse tomber notre demande d'arbitrage parce qu'on veut que la GCR nous donne les travaux qu'elle a ordonnés » ;

[302.3]elle veut vraiment les travaux ordonnés par la GCR ;

[302.4]elle a offert à l'expert de l'Entrepreneur d'aller sur le toit et dans les unités et il n'y est pas allé ;

[302.4.1] l'Entrepreneur intervient et répond qu'il n'avait pas compris la position du Bénéficiaire quant au point 15.

### **Normand Pitre**

[303] Pour le conciliateur, ça découle de la décision de 2022 et ce qui reste à exécuter sur ce point : le ventilateur de type Maximum dans lequel étaient introduits les conduits de ventilation, ça n'a pas été conçu pour ce genre d'installation.

[304] Normalement, les conduits d'air climatisé qui doivent s'insérer à l'intérieur du bâtiment sont à l'intérieur d'un bâti conçu à cet effet ;

[304.1]présentement les conduits sont insérés à l'intérieur d'un maximum qui est un bâti en feuilles d'aluminium, il n'a aucune idée du type de la protection qui peut avoir été mis autour des conduits au contact du ventilateur, ce n'est pas ainsi qu'on met des conduits dans une toiture.

[305] Le Tribunal lui demande :

[305.1]alors que Monsieur Khan a dit que Toitures Dussault avait ajouté un ventilateur à côté pour compenser le manque de ventilation, vous vous parlez de la protection des conduits ?

[305.1.1] il répond que la situation actuelle n'est pas acceptable, les conduits traversent à l'intérieur du ventilateur maximum, ce



n'est pas acceptable, il n'y a aucun scellement qui est fait, ils sont tout simplement insérés à l'intérieur du maximum.

[306] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[306.1] on a ajouté un maximum, vous dites que celui qui est là ne peut pas être utilisé comme boîte de services, le ventilateur est construit pour être à l'extérieur sur une toiture, c'est quoi qui va changer si on arrache tout ça et qu'on fasse une autre boîte?

[306.1.1] il répond que sous le ventilateur maximum qui est métallique, en dessous vous avez déjà un bâti qui est là, il s'agirait juste de retirer le ventilateur maximum, finaliser le bâti pour que les conduits entrent à l'intérieur de ce bâti car présentement vous avez les conduits électriques et les conduits de réfrigérant qui passent à l'intérieur du maximum qui est en métal qui peut facilement abimer ces conduits ;

306.1.1.1. le maximum n'est pas conçu pour ce genre d'utilisation ;

306.1.1.2. habituellement, des bâtis sont faits, enrobés de membrane, et les conduits électriques et de ventilation s'insèrent à l'intérieur de ces conduits mais pas à l'intérieur des aérateurs de toiture ;

[306.2] si on arrache la partie supérieure du ventilateur et on met une autre tôle par-dessus c'est quoi qui va changer ?

[306.2.1] il répond à l'endroit où les conduits vont rentrer à l'intérieur de ce bâti, vous allez être en mesure de faire une étanchéité – présentement, il n'y a aucune étanchéité où les conduits rentrent dans le maximum, il n'y a pas vu de scellant ;

[306.3] si on met du scellant ce serait correct?

[306.3.1] il répond oui, si vos conduits électriques et vos conduits de réfrigérant rentrent à la base qui est faite en contreplaqué où la membrane remonte sur le bâti – si ça rentre à l'intérieur des ailettes du ventilateur, juste par le contact avec les ailettes, il y a risque de coupure des conduits ;

[306.3.2] si les conduits rentrent à l'intérieur du bâti dans la base du ventilateur et le tout est scellé au pourtour, il n'y voit aucun problème à ce que le ventilateur maximum soit laissé tel quel.

[307] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire ;

[307.1] il affirme que sa crainte, est que si les conduits traversent une cloison métallique, habituellement il doit y avoir des protections quand il y a contact avec le métal pour éviter que les conduits se fassent couper ;

[307.2] présentement il ne sait pas si c'est sous le recouvrement d'aluminium comme le dit l'Entrepreneur mais il faut vérifier si l'étanchéité est bien



faite à cet endroit et s'assurer que les deux conduits ne soient pas en contact avec l'aluminium.

### **Décision sur le point 15**

[308] Vu la preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

### **Point 16 Raccordement non conforme d'un clapet mural**

#### **Amjid Khan**

[309] Son expert a écrit « Nous avons été informé que les trous ont été bouchés sur les événements existants avec de la silicone approprié afin de ne pas affecter l'intégrité de l'étanchéité. De plus, il n'y a aucun impact visuel ni problème d'écoulement ».

[310] La GCR reproche que la sortie de ventilation n'a pas été remplacée et que du scellant a été appliqué sur des trous de vis.

[311] L'Entrepreneur dit qu'il a fait venir le couvreur avant la visite du 4 juillet ;

[311.1] on a déplacé le disjoncteur ;

[311.2] il y a trois trous de vis sur le clapet de la ventilation, au lieu de tout arracher et de déranger toute l'étanchéité avec risque d'autres infiltrations d'eau, on a bouché les trous de vis avec du scellant.

[312] Il affirme que si on a déplacé le disjoncteur, on n'a pas à déplacer la grille, on a bouché deux ou trois petits trous où le disjoncteur était ancré avec du scellant.

[313] Il affirme qu'il n'y a absolument plus de travaux à faire, on a bouché les trous, il n'y a aucun danger d'infiltration, imaginez si on enlève ce capuchon-là il va y avoir risque d'infiltration et sur le bord du mur où est la membrane – si on arrache ça on risque de créer un problème – de boucher les trois trous avec du scellant ne cause aucun problème pour le clapet, aucun danger, aucun aspect visuel, il ne comprend pas pourquoi on veut l'enlever et risquer une infiltration.

[314] Il a fait le travail : le disjoncteur n'était pas à la bonne place, il l'a déplacé, il est bien fixé au mur, le problème est réglé.

[315] La sortie de ventilation est fonctionnelle, mais sur le côté extérieur, sur la façade, il y a trois petits trous bouchés avec du scellant où était le disjoncteur au lieu de remplacer le capuchon.

[316] Si l'Administrateur a une raison valable, il est prêt à faire les travaux de remplacement.

#### **Véronique Dionne-Boivin**

[317] Elle rappelle que l'Entrepreneur s'était engagé à corriger tous les points de la décision du 16 juillet, y compris celui-là.

#### **Normand Pitre**

[318] La décision du 16 juin 2022 a une photo qui montrait la situation (page 37 de 164 de la décision, 274 du pdf) : le disjoncteur avait été vissé sur la grille de



ventilation, le disjoncteur a été relocalisé à côté ce qui a créé ou laissé des ouvertures ou des trous bouchés avec du scellant ;

[318.1]pour lui, compte tenu que c'est un immeuble neuf, ce genre de *patchage* n'est pas acceptable, la sortie de ventilation doit être remplacée par une autre ;

[318.2]ce sont des matériaux d'un bâtiment neuf abimés, comme une grosse *scratch* sur un plancher de cuisine, c'est un bâtiment neuf.

### **Décision sur le point 16**

[319] Vu la preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

### **Point 26 Solin et chantepleures manquant sur un linteau dans la partie droite de la façade arrière du bâtiment**

#### **Amjid Khan**

[320] L'Entrepreneur note que dans son rapport d'expert, ce point est numéroté point 23 et non 26.

[321] Son expert affirme que les *travaux ont été complétés* – ce que conteste l'Administrateur, que c'est incorrect.

#### **Normand Pitre**

[322] Le conciliateur dit qu'une chantepleure aurait été manquante mais ces travaux correctifs auraient été exécutés.

[323] Il reste l'ajout d'une chantepleure sur une section de mur avant en façade à la jonction avec la fondation, une section d'environ quatre pieds de long où il n'y a pas de chantepleure, l'Entrepreneur a admis à la visite que ça avait été oublié – sur ce point il ne reste que la chantepleure sur le mur avant, vu la longueur du mur, possiblement deux chantepleures.

### **Décision sur le point 26**

[324] Quant au point 26, le Tribunal conclut que les travaux ont déjà été effectués et ajoute à ordonner l'ajout d'une ou de deux chantepleures sur une section de mur avant en façade.

### **Point 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble**

[325] Ce point est traité ci-haut au chapitre du même nom

### **Point 28 Présence de taches et d'éclaboussures sur la façade gauche**

#### **Décision sur le point 28**

[326] Ce point n'a pas fait débat, la demande d'arbitrage est rejetée, vu la présence de tache et d'éclaboussures sur les façades.



**Point 32 Solin à la jonction entre la maçonnerie et le fibrociment a une pente neutre ou négative et présence de scellant entre le solin et le fibrociment****Véronique Dionne-Boivin**

[327] Le Bénéficiaire dit que lors des visites des lieux pendant l'audience, on a vu qu'il manquait un solin métallique blanc entre deux fibrociments.

**Amjid Khan**

[328] Alors que la décision du 5 février 2024 dit qu'aucun travail correctif n'a été effectué, il confirme ne rien avoir fait (extraits de la décision) :

Lors de notre visite, nous avons constaté qu'aucun correctif n'a été exécuté en ce qui a trait au solin dans le recouvrement de fibrociment au-dessus des ouvertures, où aucun espace n'a été laissé entre le solin métallique et la planche du revêtement afin de permettre le drainage de la cavité et sa ventilation.

La situation est observée au niveau des murs sur la toiture, de même que sur le revêtement arrière et la façade gauche

[329] Le Tribunal souligne qu'il se porte en arbitrage d'un point alors qu'il reconnaît ne pas avoir effectué de travaux.

[330] Il répond c'est ce qu'on a vu avec Monsieur Pitre plus tôt, le point 38 il est prêt à le faire, c'est toute la façade arrière, il y a des jonctions où il faut retirer le scellant.

**Normand Pitre**

[331] Il est question de pente négative et manque d'un solin.

[332] Les points 32 et 38 ne sont pas faits mais ordonnés en juin 2022.

**Amjid Khan**

[333] En contre-preuve, il affirme avoir fait une erreur : ce point a déjà été complété, les travaux ont été faits après la visite du mois de juillet 2023 par Maçonnerie GNS.

[334] Si on regarde la décision du 16 juin 2022 et la photo qui est là on voit la tablette en métal en pente négative- on a coupé le fibrociment et on a ajouté un autre solin par-dessus.

**Normand Pitre**

[335] Il ajoute que non seulement le joint de scellant doit être retiré, il doit y avoir un dégagement entre le panneau de fibrociment et le solin métallique et en surplus, le solin, comme il l'a vérifié en insérant la clé de sa voiture, le solin semble installé en avant des fourrures et non pas, à l'arrière des fourrures (façade arrière).

[336] Il confirme qu'il manquait le solin en Z sur le mur.



**Véronique Dionne-Boivin**

[337] En contre-preuve, elle affirme que le point 32 a été ajouté comme point à vérifier lors de la visite des lieux du 29 août, et ce point n'a pas été complété ;

[337.1] elle est d'accord à l'affirmation qu'on a coupé le fibrociment et ajouté un autre solin par-dessus ;

[337.1.1] mais ce n'est pas ça qui n'est pas fini ;

[337.1.2] ce sont les photos suivantes (3 et 4 – p. 61 : « la hauteur de 2 pouces entre une surface horizontale et le bas du panneau n'est pas respectée, comme l'illustre la photo 3 prise de la terrasse du 5983. La photo 4 quant à elle illustre l'absence de solin en Z tel que requis par la fiche technique et l'absence de moulure verticale ») ; et

[337.1.3] les autres éléments cités par Monsieur Pitre et autres dans la décision du 16 juin et au point 38 – personne ne demande la reprise de la tablette rue Godin.

**Amjid Khan**

[338] En contre-contre-preuve, l'Entrepreneur reconnaît que ce qui est aux photos 3 et 4, ce n'est pas fait, mais ce qui est sur la photo 1 (façade rue Godin) c'est complété ;

[338.1] le Syndicat est d'accord.

**Décision sur le point 32**

[339] Vu la preuve que les travaux correctifs n'ont pas été complétés, le Tribunal ordonnera qu'ils le soient.

**Point 44 Portes extérieures non adaptées à leurs fonctions**

[340] Déjà traité - voir le chapitre à ce titre ci-haut.

**Point 49 Problèmes d'isolation dans les fenêtres situées dans la partie avant de l'unité 5983****Amjid Khan**

[341] Le coin en pvc est craqué (en bas à gauche), on voit que ce n'est toujours pas réparé, il s'engage à le réparer s'il a la permission.

**Normand Pitre**

[342] Le conciliateur ajoute que l'Entrepreneur s'est engagé à le corriger lors de la visite des lieux – le correctif fait à l'époque était inacceptable selon lui.

**Décision sur le point 49**

[343] Vu la preuve que les travaux correctifs n'ont pas été complétés, le Tribunal ordonnera qu'ils le soient.



### **Point 54 Garde-corps des balcons desservant les unités dans la partie avant de l'immeuble n'ont pas la hauteur minimale**

#### **Amjid Khan**

[344] L'Entrepreneur affirme que c'est complété, qu'il manque 6 vis et les barrotins où ils ont coupé il manque de la peinture, il s'engage à le faire s'il a la permission, c'est environ 15 minutes d'ouvrage.

#### **Normand Pitre**

[345] Il confirme l'affirmation de l'Entrepreneur, qu'il ne reste, le tout dit de mémoire, que 6 vis qui manquaient et le manque de peinture à corriger.

#### **Décision sur le point 54**

[346] Vu la preuve que les travaux correctifs n'ont pas été complétés, le Tribunal ordonnera qu'ils le soient.

### **Point 62 Contremarche des balcons de la façade avant non conforme**

#### **Amjid Khan**

[347] L'Entrepreneur affirme qu'il est prêt à retourner, les marches sont solides mais doivent être fixées au bloc de béton, et celle du centre sera aussi bien fixée, il est d'accord et prêt à retourner – il n'a pas fait de travaux là depuis le 4 juillet.

[348] Son expert recommande de mettre une base de béton au lieu de pieux vissés qui sont recommandés dans la décision de la GCR.

#### **Normand Pitre**

[349] Les travaux correctifs ont été exécutés mais si la hauteur de la contre-marche a été corrigée, par contre, l'appui des limons de la volée de l'escalier repose de façon instable sur une pierre de remblai qui va bouger selon les cycles de gel et dégel et qui va nécessiter encore des correctifs l'année prochaine et les années subséquentes.

[350] En réponse à la recommandation de l'expert de l'Entrepreneur – une base de béton au lieu de pieux vissés – le conciliateur pense que la méthode la plus simple est la mise en place de pieux vissés à défaut, des sonotubes en béton à 4 pieds de profondeur ;

[350.1] il a de la difficulté à voir comment le bloc de béton est protégé des cycles de gel et dégel, vu que c'est une question de sécurité faut que l'escalier soit solide.

#### **Décision sur le point 62**

[351] Vu la preuve que les travaux correctifs n'ont pas été complétés, le Tribunal ordonnera qu'ils le soient selon la méthode prescrite par l'Administrateur.

### **Point 69 Dégagement manquant entre le dessus des balcons des unités 5989 et 5991 et le fibrociment sur le mur périphérique**



## Amjid Khan

[205] L'Entrepreneur admet qu'aucun correctif n'a été apporté depuis juin 2022.

[352] Il affirme que s'il a la permission, il va faire les travaux – installer un solin mais la GCR n'a pas réalisé que le fibrociment va jusqu'en bas, s'il a la permission, il va proposer soit qu'en retire le scellant ou quand on coupe on ajoute un solin, c'est un ou l'autre.

## Normand Pitre

[353] Dans la décision il y avait une information absente, soit le parement de fibrociment, c'est quelque chose qu'il n'a pas pu constater.

[354] Cela ferait en sorte que la demande d'installation d'un solin à la jonction avec le balcon ne serait pas nécessaire mais il n'a pas pu faire cette vérification alors que l'Entrepreneur était absent lors de sa visite du 4 juillet.

[355] Le Tribunal lui demande de commenter ce qu'a dit l'Entrepreneur et lui demande :

[355.1] en juin 2022, on a ordonné les travaux sur le manque de solin et le dégagement, l'Entrepreneur vient deux ans plus tard dire « je n'ai rien fait mais ce n'était pas nécessaire car le fibrociment était continu » ? ;

[355.1.1] il répond que c'est bien ça mais il ignore ce que le conciliateur savait ou pensait quand il a rendu sa décision de 2022 ;

[355.2] vous ne pouvez pas confirmer l'affirmation de l'Entrepreneur que le fibrociment allait jusqu'en bas ? ;

[355.2.1] il répond exact, pour le confirmer il faudrait enlever le joint de scellant qui est là pour voir si le panneau est vraiment continu ;

355.2.1.1. quand il regarde la photo dans la décision du 5 février, tout laisse croire que le panneau est interrompu par la plateforme du balcon, c'est ce que la photo dit, il n'a pas fait d'exploration ;

[355.3] il faut donc vérifier si le fibrociment est continu puisqu'on a ordonné des travaux et depuis juin 2022 rien n'a été fait ? ;

[355.3.1] il répond si c'est interrompu, ça prend un solin, si ce n'est pas interrompu, ça peut rester tel quel ;

355.3.1.1. le Tribunal note pendant son délibéré que « ça peut rester tel quel » n'a pas été précisé s'il s'agissait de la pose d'un solin, ou de sa décision à l'effet qu'une moulure métallique est quand même nécessaire, d'où l'ordonnance de redéterminer cet élément ;

[355.3.2] quant au dégagement manquant c'est seulement si on doit poser un solin, quand on installe un solin à la base d'un parement, le manufacturier exige un dégagement d'un ¼ de



pouce entre le solin et le fibrociment, espacement laissé libre pour le drainage ;

### **Décision sur le point 69**

[356] Vu la preuve, le Tribunal ordonnera de vérifier si le fibrociment est continu et, sinon, ordonnera la pose du solin, et, après vérification, de reconfirmer si la pose d'une moulure métallique doit être installée ou non.

### **Point 71 Crépi de béton manquant**

#### **Amjid Khan**

[357] L'Entrepreneur affirme qu'il est prêt à poser le crépi où ça manque, ce n'est pas fait.

#### **Normand Pitre**

[358] On a vu lors de la visite des lieux [en cours d'audience] que des sections à l'avant, le crépi était manquant.

### **Décision sur le point 71**

[359] Vu la preuve, le Tribunal ordonnera de poser le crépi.

### **Point 73 Ventilateurs de toit sont surdimensionnés**

#### **Introduction**

[360] Alors que l'Entrepreneur avait produit une demande d'arbitrage de la décision du 16 juin 2022, l'Administrateur a produit une décision supplémentaire le 2 novembre 2022 (pièce A-13), soit une expertise d'un architecte sur des problèmes de condensation, avec des recommandations et des suggestions.

[361] Cette décision supplémentaire a toutefois été incluse dans l'entente entérinée en avril 2023, par laquelle l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux correctifs.

#### **Amjid Khan**

[362] L'Entrepreneur affirme que le problème est réglé, on a condamné un des ventilateurs, le couvreur est venu ;

[362.1] il s'engage alors à fournir un rapport du couvreur qui va régler les points 15 et 73, c'est le même sous-traitant qui a fait les travaux, il a la preuve que c'est réglé.

[363] Il ajoute que sur ce point, il avait eu l'expertise envoyée par GCR [la décision supplémentaire du 2 novembre 2022] et les conclusions de cette expertise n'étaient pas claires ;

[363.1] ce qu'il a fait avec le couvreur Dussault, il lui a donné le rapport et lui a dit « Stéphane trouve moi le problème ».

[364] Ils ont fait une inspection et ont remarqué qu'il y a environ 15 événements de plomberie qui sont sur la couverture qui n'étaient pas scellés, en principe ça



aurait dû être fait par le plombier, c'est ça qui causait toute l'humidité de l'entretoit, on a réglé le problème et depuis on n'a pas eu de problème ;

[364.1]on a condamné trois maximums.

[365] Le Tribunal lui a signalé qu'il s'agissait d'un témoignage d'expertise par ouï-dire, et lui a dit à l'audience que c'était dans son intérêt d'envoyer son rapport d'expert dès qu'il mettait la main sur cette personne ;

[365.1]à l'audience d'août, l'Entrepreneur s'est engagé à envoyer un rapport d'expert de son couvreur ;

[365.2]le 26 septembre, le Tribunal lui a envoyé un rappel par courriel ;

[365.3]à l'audition du 30 septembre, l'Entrepreneur a reconnu ne pas avoir de rapport, disant ne pas avoir pu rejoindre le couvreur.

### **Normand Pitre**

[366] Il n'a vu aucun travail d'exécuté lors de sa visite du 4 juillet 2023 mais l'expert ingénieur de l'Entrepreneur affirme que certains travaux auraient été exécutés, un ventilateur en trop aurait été condamné mais il n'a pas pu faire cette vérification.

[367] Comme mesure à prendre, il faudrait vérifier les ventilateurs pour voir s'ils sont de dimension adéquate pour la superficie, à l'origine c'était considéré être trop grand et ça aspirait l'air dans l'entretoit de façon trop forte – il n'a pas pu vérifier.

### **Véronique Dionne-Boivin**

[368] Pour le Syndicat, il manque une tôle de réception qui s'insère en dessous de la laine (la décision parle de l'isolant), en dessous du maximum, ça permet de recevoir une partie de l'eau.

[369] Elle confirme qu'on a fermé un ventilateur sur deux (3 sur 6 dans cette section du toit).

[370] Le Tribunal a fait remarquer que la décision dit « faite selon l'annexe », qui ne contient que des recommandations et des suggestions qui débordent la simple question de bloquer un ventilateur.

### **Normand Pitre**

[371] Il ajoute, à la suite du témoignage ci-après du Syndicat qu'on sait que la correction au niveau des aérateurs a été faites, qu'on ne sait pas si la correction au niveau de l'isolation a été faite – quant aux pannes, il ne sait pas non plus si la correction a été faite.

### **Décision sur le point 73**

[372] Vu la preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et ordonnera la vérification et la complétion des travaux correctifs.



## DÉLAI D'EXÉCUTION

[373] Le conciliateur Pitre a affirmé que pour prendre charge des travaux, c'est un délai d'exécution de 120 jours qui était nécessaire, encore qu'un délai supplémentaire puisse être requis en cas de conditions hivernales.

[374] Vu les conditions hivernales, le Tribunal accorde 30 jours de plus, soit 150 jours.

## FRAIS D'EXPERTISES

[375] Le Bénéficiaire demande le remboursement des frais de l'architecte Grondines pour son rapport de 2024, soit 4,506.50\$ plus les taxes, et produit deux factures payées.

[376] L'article 124 du *Règlement* débute ainsi :

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.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

[377] L'Administrateur plaide que la demande ne devrait pas être accueillie car l'expertise était non pertinente, les points ayant déjà été accordés par l'Administrateur.

[378] D'une part, il est impossible d'accueillir complètement la plaidoirie de l'Administrateur puisque :

[378.1] ce n'est pas seulement le Bénéficiaire qui s'est pourvu en arbitrage mais aussi, l'Entrepreneur, il y a donc ici application autant du premier alinéa que du deuxième de l'article 124 ;

[378.2] le Bénéficiaire a été mis dans une confusion sur l'état de sa situation par les décisions supplémentaires les 18 décembre 2023 et rectifiée le 5 février 2024 - sur quel pied les parties doivent-ils danser dans ces conditions ?

[379] D'autre part ;

[379.1] l'article 124 du *Règlement* ne parle pas du remboursement intégral des frais d'expertises, mais des frais *raisonnables* d'expertises *pertinentes* ;

[379.2] les conclusions de l'expert n'ont pas été toutes accueillies.

[380] Comme l'a signalé le Tribunal à l'audience, ces frais réclamés sont autant pour l'architecte à \$210 de l'heure que pour une adjointe, cette dernière est facturée à \$95.00 de l'heure pour la coordination, rédaction et gestion de courriels.

[381] Le Tribunal, après analyse des deux factures, les conclusions de la présente sentence, et considérant les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur, ordonnera sous le deuxième alinéa de l'article 124 du *Règlement*, le remboursement d'une



somme de \$4,000.00 plus les taxes, solidairement à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, sous réserves du recours récursoires de l'Administrateur envers l'Entrepreneur.

### COÛTS DE L'ARBITRAGE

[382] L'article 123 du *Règlement* stipule :

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

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

[383] Il y a cinq dossiers joints pour enquête et audition, les frais totaux seront divisés par cinq, à être payés selon les dispositions de l'article 123, autant sous le premier alinéa que le deuxième alinéa.

[384] Quant aux deux dossiers où il est en demande, le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses droits subrogatoires à l'encontre de l'Entrepreneur, soit 40% des coûts totaux.

[385] Quant aux trois dossiers où l'Entrepreneur est en demande, 60% des coûts totaux sont assumés 50% par l'Entrepreneur et 50% par l'Administrateur.

### CONCLUSION

[386] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[386.1] **CONFIRME** la responsabilité de la GCR comme caution de l'Entrepreneur quant aux conclusions de l'émission de l'ordonnance pour mesures urgentes et conservatoires du 19 juin 2024 ;

[386.2] **ACCUEILLE** en partie, les demandes d'arbitrage du Bénéficiaire dans les dossiers S24-011701-NP et S24-021601-NP selon les ordonnances contenues ci-après et **REJETTE** toute autre demande ;

[386.3] **ACCUEILLE** en toute petite partie seulement, les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur dans les dossiers S24-013001 et S24-020501 selon les ordonnances contenues ci-après et **REJETTE** toute autre demande ;

[386.4] **REJETTE** les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur quant à la décision de l'Administrateur de prendre en charge les travaux correctifs et à parachever aux dossiers S24-020601, S24-020501 et S24-013001 **ET ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, **DE PRENDRE EN CHARGE** les travaux correctifs et à parachever en conformité avec les présentes, le tout selon la règle de l'art, l'obligation



de résultat et la remise en état des lieux, dans un délai maximal de 150 jours des présentes ;

**[386.5] QUANT AU POINT 1 Dégagement insuffisant entre le niveau du sol et l'appui des fenêtres :**

[386.5.1] **ORDONNE** de faire les travaux pour que le dégagement sous les allèges des fenêtres soit suffisant, le dégagement devant être d'au moins 6 pouces, de la pierre devra être retirée, la hauteur du drain ajusté, et du même coup, les drains devront avoir un couvercle et une membrane géotextile devra être installée sous le couvercle pour éviter que les débris tombent dans les drains, afin que l'eau ne puisse pas s'infiltrer derrière la membrane delta couvrant la fondation ;

**[386.6] QUANT AU POINT 2 Produit d'étanchéité manquant :**

[386.6.1] **ORDONNE** de sceller l'ouverture sous le solin du parement.

**[386.7] QUANT AU POINT 5 Dessus de la fondation en projection vers l'extérieur :**

[386.7.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur le point 5 et **MAINTIENT** le contenu de la décision du 5 février 2024 ;

**[386.8] QUANT AU POINT 6 Robinets d'eau extérieurs :**

[386.8.1] **ORDONNE** la reprise des travaux quant à la tuyauterie mise en place des unités 5981-5985-5989 et dans le commerce, pour les robinets extérieurs ;

**[386.9] QUANT AU POINT 12 Jonction entre la marquise et le mur périphérique non conforme :**

[386.9.1] **ORDONNE** que les correctifs nécessaires soient apportés aux jonctions non étanches des marquises et du mur de maçonnerie, incluant que la membrane de toiture doit remonter sur le mur extérieur et non pas sur le parement de maçonnerie, avec la pose de solin et de chantepleurs selon la décision du 5 février 2024 ;

**[386.10] QUANT AU POINT 15 Raccordement non conforme d'un ventilateur :**

[386.10.1] **ORDONNE** de vérifier si l'étanchéité est bien faite dans le but de s'assurer que les deux conduits électriques et de réfrigérant ne soient pas en contact avec l'aluminium et, si nécessaire, faire les travaux correctifs ;

**[386.11] QUANT AU POINT 16 Raccordement non conforme d'un clapet mural :**



[386.11.1] **ORDONNE** le remplacement de la sortie de ventilation par une nouvelle ;

[386.12] **QUANT AU POINT 22 Espace entre la retombée du parapet et le revêtement :**

[386.12.1] **ORDONNE DE VÉRIFIER** la présence d'espace présente entre le parement de maçonnerie et le contre-solin métallique des parapets et **CORRIGER** les espaces présentes ;

[386.13] **QUANT AU POINT 23 Efflorescence :**

[386.13.1] **ORDONNE DE NETTOYER** l'efflorescence présente aux quelques endroits sur le bâtiment où elle est présente ;

[386.14] **QUANT AU POINT 26 Solin et chantepleures :**

[386.14.1] **ORDONNE** l'ajout sur une section de mur avant en façade à la jonction avec la fondation, d'une (ou de deux si, vu la longueur du mur, la règle de l'art l'exige) chantepleure(s) ;

[386.15] **QUANT AU POINT 27 Revêtement et scellant manquants sur le mur mitoyen situé à la droite l'immeuble :**

[386.15.1] **ORDONNE DE REMPLACER** le solin métallique par un avec une véritable pente, possédant un larmier suffisamment long au-dessus du contre-solin métallique noir en dessous avec un joint de scellant fait selon la règle de l'art entre les deux solins, **ET PEINTURER** le rang de blocs ayant dû être retirés pour la pose du solin ;

[386.15.2] **ORDONNE D'INSTALLER** un matériau pare-insectes/pare-animaux pour empêcher d'endommager les composantes du mur situées à l'arrière du revêtement de maçonnerie à l'ouverture présente en haut du mur, entre le revêtement de maçonnerie et le solin de couronnement ;

[386.15.3] **ORDONNE DE NETTOYER** les chantepleures qui sont présentement bloquées en totalité ou en partie par du mortier ;

[386.16] **QUANT AU POINT 28 Taches et éclaboussures :**

[386.16.1] **ORDONNE** l'enlèvement des taches et d'éclaboussures sur toutes les façades.

[386.17] **QUANT AU POINT 32 Solin à la jonction entre la maçonnerie et le fibrociment a une pente neutre ou négative et présence de scellant entre le solin et le fibrociment :**

[386.17.1] **ORDONNE** d'effectuer tous les travaux correctifs déjà ordonné le 16 juin 2022, et quant au solin dans le recouvrement de fibrociment au-dessus des ouvertures, où aucun espace n'a



été laissé entre le solin métallique et la planche du revêtement afin de permettre le drainage de la cavité et sa ventilation, au niveau des murs sur la toiture, de même que sur le revêtement arrière et la façade gauche ;

**[386.18] QUANT AU POINT 34 Dégagement insuffisant entre la jonction située au-dessus de la partie de la façade gauche-arrière qui est en projection et les fenêtres :**

[386.18.1] **ORDONNE** que les travaux correctifs soient effectués quant au dégagement et, à la suite de vérification quant à la cause des infiltrations, quant aux infiltrations d'eau ;

**[386.19] QUANT AU POINT 38 Certaines jonctions entre les moulures métalliques et le fibrociment sont scellées :**

[386.19.1] **ORDONNE** que les travaux correctifs soient effectués quant aux joints de scellant présent entre le solin en Z et le revêtement de fibrociment à différents endroits, quant à la vérification du bas des planches en contact avec le solin en Z et quant aux solins afin de permettre la ventilation et l'écoulement d'eau tout en laissant un dégagement d'au moins ¼ pouce entre la planche et le solin ;

**[386.20] QUANT AU POINT 44 Portes extérieures non adaptées à leurs fonctions :**

[386.20.1] **ORDONNE** le remplacement des trois portes arrière aux unités 5981, 5985 et 5989 par des portes conçues pour ouvrir vers l'extérieure tout en ayant un système d'étanchéité conçu à cet effet ;

**[386.21] QUANT AU POINT 49 Problèmes d'isolation dans les fenêtres situées dans la partie avant de l'unité 5983 :**

[386.21.1] **ORDONNE** de reprendre les travaux correctifs quant aux problèmes d'isolation dans les fenêtres situées dans la partie avant de l'unité 5983 selon le contenu de la décision du 5 février 2024 ;

**[386.22] QUANT AU POINT 50 Portes donnant accès aux terrasses des unités 5983, 5987 et 5991:**

[386.22.1] **ORDONNE :**

386.22.1.1. qu'une investigation additionnelle soit faite pour déterminer les jonctions non étanches à l'eau ;

386.22.1.2. que les correctifs nécessaires soient apportés aux jonctions non étanches ;



386.22.1.3. que les portes du 5983, 5987 et 5991 soient remplacées par des modèles plus performants afin de s'assurer de leur étanchéité à l'eau et à l'air ;

386.22.1.4. que le scellant soit installé dans les règles de l'art ;

**[386.23] QUANT AU POINT 54 Garde-corps des balcons :**

[386.23.1] **ORDONNE** de compléter les travaux correctifs quant à l'ajout des vis manquantes et quant au manque de peinture ;

**[386.24] QUANT AU POINT 62 Contremarche des balcons de la façade avant non conforme :**

[386.24.1] **ORDONNE** de compléter les travaux correctifs par l'appui des limons des escaliers sur des pieux vissés ou des sonotubes en béton à au moins 4 pieds de profondeur ;

**[386.25] QUANT AU POINT 66 Absence de solin entre fondation et maçonnerie :**

[386.25.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

**[386.26] QUANT AU POINT 69 Dégagement manquant entre le dessus des balcons des unités 5989 et 5991 et le fibrociment sur le mur périphérique :**

[386.26.1] **ORDONNE** de vérifier si le fibrociment est continu et,

386.26.1.1. si le parement n'est pas continu, **ORDONNE** la pose d'un solin ; **OU**

386.26.1.2. si le parement de fibrociment est continu, redéterminer si la règle de l'art demande que le revêtement soit coupé et une moulure métallique soit installée entre la plateforme et le revêtement et si oui, **PROCÉDER** à ces travaux correctifs ;

**[386.27] QUANT AU POINT 71 Crépi de béton manquant :**

[386.27.1] **ORDONNE** la pose du crépi au bas du mur à l'entrée du commerce et des murs de fondations à différents endroits ;

**[386.28] QUANT AU POINT 73 Ventilateurs de toit :**

[386.28.1] **ORDONNE** de vérifier :

386.28.1.1. (1) les ventilateurs pour voir s'ils sont de dimension adéquate pour la superficie ;

386.28.1.2. (2) si la correction au niveau des aérateurs a été faites quant à la quantité d'isolant, soit 12 pouces (R41) ;



- 386.28.1.3. (3) si la correction au niveau de l'isolation a été faite ;  
 386.28.1.4. (4) les pannes de protection dans le vide sous-toit ; et  
 386.28.1.5. (5) de façon générale, si le contenu de la décision  
 supplémentaire du 2 novembre 2022 a été respecté ;

[386.28.2] **ET**, à défaut de confirmation que les travaux correctifs ont été faits selon la règle de l'art, **EFFECTUER** lesdits travaux correctifs ;

## FRAIS D'EXPERTISES

[386.29] **CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement à payer au Bénéficiaire pour ses frais d'expertises la somme de 4,000.00\$ plus les taxes pour un total de 4,599.00\$ dans un délai de trente jours, ce délai étant un délai de rigueur, et **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme qu'il aurait payée au Bénéficiaire en vertu de sa condamnation solidaire sous l'article 124 du *Règlement* et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5<sup>o</sup> du *Règlement* ;

## FRAIS D'ARBITRAGE

[386.30] Pour les deux demandes d'arbitrage par le Bénéficiaire S24-011701 et S24-021601 ;

[386.30.1] **ORDONNE** que 40% du total des frais de l'arbitrage, soit à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[386.30.2] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour cette portion des 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* ;

[386.31] Pour les trois demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur S24-013001 S24-020501 et S24-020601 :

[386.31.1] **ORDONNE** que 60% des frais totaux de l'arbitrage, soit assumés moitié moitié entre l'Entrepreneur et l'Administrateur 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;



Montréal, le 30 octobre 2024



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

