ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Entre

Syndicat des Copropriétaires Quartier de l'Atrium, phase I
Bénéficiaire, demandeur

Et

La Garantie des Maîtres Bâtisseurs
Administrateur, défenderesse

Et

Sommet Développement Immobilier Inc.
Entrepreneur, mise en cause

N^{o} dossier Garantie : A-20060 / U-500449
N^{o} dossier CCAC : S06-1202-NP et S07-102201-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour le bénéficiaire :	Me Pierre Ouellet (Grondin, Poudrier, Bernier)
Pour l'entrepreneur :	N/a
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon, avocat
Date(s) d'audience :	3 et 4 juin 2008
Lieu d'audience :	Bureaux de « Grondin, Poudrier, Bernier », 500, Grande-Allée, bureau 900, Québec
Date de la décision :	2 Juillet 2008

---

[1] Le bâtiment du Bénéficiaire est situé au 415 de la 57e rue Ouest, à Québec (district de Charlesbourg) et, comporte 52 unités d'habitation détenues en copropriété divise, réparties sur 4 étages, incluant 34 unités de stationnement intérieures;

[2] La réception du bâtiment eu lieu le 6 juin 2005, suivie d'une liste de plusieurs travaux restant à faire;

[3] Puis, par la suite d'autres plaintes ont été formulées à l'Administrateur;

[4] Le 11 août 2006 eu lieu une inspection de conciliation qui donna lieu, le 6 novembre 2006, à un rapport par M. Michel Thibault, pour l'Administrateur;

[5] Dans ce rapport, il est demandé à l'Entrepreneur de faire des réparations pour certains points soulevés par le Bénéficiaire, alors que pour d'autres points, la demande est rejetée;

[6] Insatisfait de la décision à propos de certains points, le Bénéficiaire demanda, le 6 décembre 2006, un arbitrage, conformément à l'article 1.6.1 du Contrat de Garantie de l'Administrateur, ci-après appelé « Contrat », incluant l'addenda du 23 février 2006;

[7] Ce contrat de garantie est en tout point conforme au Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, (c. B-1.1, r.0.2), ci-après appelé « Règlement », auquel je référerai pour l'application du contrat de garantie de l'Administrateur;

[8] Les points alors soumis à l'arbitrage sont :

1- Soffite extérieur arraché par le vent
2- Bardeaux de la toiture, arrachés par le vent
3- Bruits de plomberie
4- Accumulation d'eau dans le garage
5- Fenêtre à côté de la porte patio de l'unité 302
6- Seuils des fenêtres extérieures, et solins, avec pente négative
7- Mécanismes déficients de plusieurs fenêtres
8- Insonorisation de murs mitoyens;

[9] C'est ainsi que le soussigné fut désigné, le 15 janvier 2007, pour arbitrer ce litige;

[10] Dès le début, le 25 janvier 2007, une demande de suspension fut formulée par les procureurs du Bénéficiaire , puis d'autres, par la suite;

[11] Voilà que le 19 octobre 2007, les procureurs du Bénéficiaire ont transmis, au CCAC, une autre demande d'arbitrage, datée du 18 octobre 2007, en rapport à une autre décision de l'Administrateur, du 20 septembre 2007;

[12] Cette nouvelle demande concerne certains points déjà soumis dans la demande antérieure et, concerne :

- Verre endommagé sur porte patio de l'appartement 302,
- Accumulation d'eau dans le garage,
- Problèmes d'insonorisation;

[13] À la demande des parties, les deux demandes d'arbitrage sont réunies pour être entendues conjointement par le soussigné;

[14] Le 13 mars 2008 eut lieu une conférence préparatoire, au cours de laquelle il fut décidé de traiter des points suivants :

I- SOFFITE

[15] Dès le mois de décembre 2005, il fut constaté que des pièces du soffite, sous la corniche de la toiture, tout autour du bâtiment, se détachaient;

[16] Ce fait fut signalé le 30 janvier 2006, dans une demande de réclamation (pièce S-22), signée par Mme Christine Genest, trésorière du Bénéficiaire;

[17] Vu que des pièces tombaient, il y avait urgence à que cela cesse;

[18] Alors, Mme Genest appela, le 24 avril 2006, le Sous-Entrepreneur « Prévost Inc. », celui qui avait construit ce soffite, pour qu'il fasse les corrections nécessaires;

[19] Il s'en est suivi d'une facture de 1 035,23$ (taxes incluses), portant le numéro 1433, la pièce S-4;

[20] Cette facture fut payée par le Bénéficiaire;

[21] Mais, par la suite, d'autres parties du soffite se déplaçaient et, menaçaient encore de tomber, laissant un mauvais présage pour l'hiver à venir;

[22] C'est ainsi que le 15 juillet 2006 (pièce S-23), le Bénéficiaire écrit une lettre à l'Administrateur pour signaler encore le problème et, demander les réparations;

[23] Devant l'urgence et l'inaction de l'Administrateur, le Bénéficiaire, à la fin du mois de novembre 2006, demanda encore au Sous-Entrepreneur « Prévost Inc » de venir faire le travail de consolidation;

[24] « Prévost Inc » vint faire ce travail, mais endommagea la pelouse avec les équipements de plate-forme qu'il a utilisés;

[25] La pelouse n'a pas été corrigée, mais il fut mentionné, lors de l'audition, qu'il en coûtera quelques centaines de dollars pour combler les enfoncements;

[26] Pour son travail, « Prévost Inc. » présenta sa facture numéro 1639, d'un montant de 1 082,53$ (pièce S-4);

[27] Cette facture n'a pas été encore acquittée par le Bénéficiaire;

[28] Au mois d'août 2007, l'Administrateur intervint et, fit consolider définitivement les pièces du soffite, à ses frais, en plaçant des écrous ou des visses au centre, sous les fermes du toit;

[29] Ce travail empêche, depuis, le déplacement des pièces du soffite;

[30] Mais, en faisant ce travail, il fut placé une nacelle dans la descente de l'entrée du stationnement intérieur, ce qui y a enfoncé le pavage (photo S-34);

[31] À l'audience, le Bénéficiaire a fait entendre M. Claude Bisson, architecte, qui fut reconnu comme expert par les parties;

[32] M. Bisson a produit un extrait du plan d'architecture du bâtiment (pièce S-27), qui montre que le soffite devait être introduit entre 2 moulures « en J », lesquelles devaient être fixées sous deux membrures de clouage longeant chaques extrémités de la corniche;

[33] Ces membrures de clouage, devaient être attachées sous les membrures inférieures des fermes du toit;

[34] L'expert Bisson, dans son rapport du 12 janvier 2007 (pièce S-1) mentionne que l'installation du soffite est non-conforme aux plans et, déficiente;

[35] À l'audience, il a expliqué que la membrure de clouage avait été omise, de sorte que la moulure « en J » se trouvait attachée seulement aux fermes du toit, ce qui laisse un espace trop grand entre leurs clouages et permet donc une oscillation des membrures, d'où le déplacement des pièces du soffite, placées entre elles;

[36] De plus, il est d'avis que les corrections faites par la suite ne sont pas adéquates;

[37] M. Bisson mentionne que les corrections effectuées règlent le problème à court terme. Par contre, il prévoit , parce que l'épaisseur des pièces du soffite est très mince, qu'à la suite des vibrations causées par les vents, que les trous laissant passer les boulons, ou visses, s'agrandiront, à un point tel qu'ils ne pourront plus tenir leur rôle;

[38] Alors, le Bénéficiaire demande :

- Le remboursement de la facture #1433 de 1 035,23$
- Le paiement de la facture #1639 de 1 082,53$
- La réparation des dommages à la pelouse
- La réparation des dommages au pavage, à l'entrée du garage
- L'enlèvement du soffite actuel pour en refaire un conformément aux plans d'origine, avec barre de clouage

[39] Aucune contre-preuve n'a été fournie par l'Administrateur;

[40] L'Administrateur plaide que les réparations qu'il a effectuées sont adéquates puisque le soffite ne bouge plus;

[41] Il est vrai que les réparations effectuées ont corrigé, pour le moment, le problème;

[42] Cependant, une correction, pour être adéquate, doit être en mesure de résister au temps de vie utile prévisible de la chose réparée;

[43] Or, la preuve présentée par l'expert Bisson , pour ce point, n'a pas été contredite;

[44] Alors, je dois déclarer que les réparations effectuées au soffite ne sont pas adéquates et qu'il doit être reconstruit comme il avait été prévu aux plans d'architecte;

[45] Pour ce qui est de la facture #1433, l'Administrateur en refuse le remboursement parce que le travail fut fait en avril 2006, alors que la décision de l'Administrateur n'avait pas été rendue;

[46] Il est vrai que ce qui est soumis à l'arbitrage, c'est la décision de l'Administrateur, c'est le paragraphe 1.6.1 du « Contrat », ou l'article 35 du « Règlement »;

[47] Mais, le problème fut dénoncé à l'Administrateur par la pièce S-22, le 30 janvier 2006;

[48] Il y avait urgence, l'Entrepreneur n'intervenant pas, alors le Bénéficiaire avait raison de faire effectuer les travaux;

[49] C'est bien la décision de l'Administrateur de ne pas rembourser qui est soumis à l'arbitrage;

[50] Alors, je suis en mesure d'en ordonner le remboursement;

[51] Pour ce qui est de la facture #1639, vu le non-paiement, il n'y a pas, pour le moment, de dommage pour le Bénéficiaire;

[52] Cependant l'Administrateur devra en garantir le remboursement, s'il y a lieu;

[53] Pour ce qui est des dommages à la pelouse et au pavage, l'Administrateur invoque l'exclusion prévue à l'article 1.3.9 de son « Contrat », lequel correspond à l'article 29.9 du « Règlement », qui se lit comme suit :

> ***29.*** *Sont exclus de la garantie :*
>
> > ***9°*** *les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain*

[54] Ces exclusions sont en rapport aux malfaçons ou vices de construction de ces ouvrages. Ce n'est pas le présent cas;

[55] Ce qui est réclamé ici, ce sont les réparations en rapport aux vices du soffite. L'accessoire doit suivre le principal;

[56] Alors, l'Administrateur devra faire les corrections;

II- BARDEAUX D'ASPHALTE

[57] Dès le mois d'avril 2005, il fut constaté que des bardeaux d'asphalte, recouvrant la toiture, se soulevaient aux vents;

[58] L'Entrepreneur fit des corrections;

[59] Cependant, d'autres bardeaux se soulevèrent encore et s'arrachaient, de sorte que le 30 janvier 2006, le Bénéficiaire, constatant la gravité de la situation, dû en faire une réclamation à l'Entrepreneur (pièce S-22);

[60] En décembre 2006, un copropriétaire, M. Michel Ferland, appela le sous-entrepreneur qui avait réalisé la toiture, « Toiture Design Inc », qui vint faire les corrections aux endroits où l'on pouvait voir le contre-plaqué découvert;

[61] En mai 2008, sur tout le côté Nord, les bardeaux ont été collés en entier, ce qui a réglé le problème sur cette face;

[62] Cependant, sur toutes les autres faces, le bardeau continue à se soulever sous l'effet du vent;

[63] L'expert, M. Claude Bisson, a témoigné que, lors d'une visite sur les lieux, en décembre 2006, il a constaté que la bande d'adhésion des bardeaux ne collait pas;

[64] Il affirme qu'il doit avoir une résistance au soulèvement mais qu'il n'y en avait pas et, que ce n'est pas normal;

[65] Il s'étonne, d'autant plus que le toit est très incliné et que le soulèvement se produit même lors de vents de 65Km, ce qui n'est pas extrême;

[66] Alors il émet l'hypothèse que se soit le matériau lui-même (bardeau) qui est défectueux;

[67] Pour l'Administrateur, a témoigné M. Sylvain Rousseau.

[68] Il dit avoir fait la pose du bardeau d'asphalte à la mi-septembre 2004.

[69] Le bardeau fut fourni par L'Entrepreneur. Il s'agit d'un bardeau standard « ICO Aristocarat », bénéficiant d'une garantie de 25 ans;

[70] De plus, les bardeaux sont tous du même processus de fabrication (« batch »);

[71] Il témoigne avoir fait une inspection et que les clous sont à la bonne place et, que les bardeaux ont été placés selon les instructions du Fabricant;

[72] Il explique que les bardeaux sont conçus pour que, sous l'effet de la chaleur, ils se collent au bardeau d'en dessous;

[73] Il ajoute qu'il est évident que les bardeaux n'ont pas collé et que ce n'est pas normal, qu'il n'a jamais vu ça d'une telle ampleur;

[74] L'Administrateur plaide qu'il s'agit d'une malfaçon qui aurait dû être dénoncé par écrit dans l'année qui suit la réception du bâtiment, selon l'article 1.1.2.3 du « Contrat » ou article 27.3 du « Règlement » qui se lit comme suit :

> ***27.*** *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :*
>
> > ***3°*** *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2119 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délais raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons*

[75] La première dénonciation écrite ayant eu lieu par la réclamation, pièce S-22 du 30 janvier 2006, soit plus 1½ année après la réception, l'Administrateur nie couverture;

[76] Il y lieu de qualifier le problème en rapport aux bardeaux : s'agit-il d'une malfaçon ou d'un vice?

[77] Les articles 2103 et 2120 du Code Civil du Québec définissent les vices cachés bénéficiant de la garantie des entrepreneurs comme étant ceux

> *« qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus »*

[78] Pour ce qui est des malfaçons, ce terme n'est pas défini mais il a été déjà décidé (Bilodeau c.Iacono, JE1987-1231) qu'une exécution fautive n'est pas un vice caché. Et, (Rénovation Michel Joseph Larose Inc c. Gadbois, REJB1990-14879) que malfaçon et vice se distinguent par la gravité;

[79] J'en déduis, plus simplement, qu'un vice est une inexécution fautive que la majorité de gens n'accepterait pas, alors qu'une malfaçon est matière à appréciation;

[80] Pour moi, le soulèvement des bardeaux a une gravité telle qu'elle peut entraîner l'infiltration d'eau et le pourrissement de la toiture, la rendant impropre à l'usage auquel il est destiné, et même la ruine du bâtiment;

[81] Le problème du soulèvement des bardeaux est donc un vice;

[82] Et, ce vice est certainement caché puisque même M.Rousseau n'a jamais vu ça et, il a fallu une inspection approfondie pour constater que le collage ne s'est pas fait adéquatement;

[83] Alors, il faut appliquer l'article 1.1.2.4 du « Contrat » ou, l'article 27.4 du « Règlement » qui se lit comme suit :

> ***27.*** *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :*
>
> > ***4*** *° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1728 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois 3 ans suivant la réception l et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil*

[84] Ainsi donc, l'Administrateur devra coller les bardeaux et, remplacer ceux qui se sont brisés ou envolés;

III- BRUITS DANS LES MURS

[85] Le Bénéficiaire et l'Administrateur ont convenu que jugement soit rendu pour ce point, ainsi que pour le point VIII, selon mes conclusions;

IV- EAU SUR LE PLANCHER DU GARAGE

[86] Sur le plancher asphalté du stationnement intérieur, il s'y accumule de l'eau sur une partie importante, dont autour des colonnes;

[87] Cette eau provient surtout en hiver, de la glace collée aux véhicules provenant de l'extérieur;

[88] Cette accumulation d'eau fut signalée par Mme Christine Genest, le 6 juin 2005, lors de la visite en vue de la réception du bâtiment (pièce S-22);

[89] L'expert, M. Claude R. Bisson a témoigné avoir constaté que de l'eau stagnait sur le plancher du garage;

[90] Il a montré que le plan de construction, pièce S-30, prévoyant une pente minimale de 1% vers les drains;

[91] Puisque de l'eau s'accumule, c'est que cette pente n'a pas été maintenue, d'où des cavités ou des bourrelets qui empêchent l'écoulement;

[92] M. Bisson témoigne que cette eau contient des sels et, peut s'introduire, par les micro-fissures dans l'asphalte, pour atteindre les empattements des colonnes et, en attaquer l'armature;

[93] Il ajoute que cela n'est pas normal et, que cette situation doit être corrigée pour assurer la conservation du bâtiment;

[94] Dans sa décision, pièce S-20, l'Administrateur, refuse de faire des corrections, alléguant que cela ne cause pas de préjudices et, ne peut être considérée comme un vice caché ou un défaut affectant la solidité ou la stabilité du bâtiment;

[95] Avec égard, je ne suis pas du tout de cet avis;

[96] De l'eau, particulièrement chargé de sels, qui entoure des colonnes constitue une menace importants à la structure du bâtiment;

[97] En effet, l'eau chargée de sel qui s'infiltre dans le béton attaque l'armature qui gonflera et, fera éclater le béton. La reconstruction, à Québec, de presque tous les stationnements intérieurs en béton, construits durant le années 70 est un éloquent exemple de ce phénomène;

[98] Et, la surface d'une colonne crée un joint, soit un chemin préférentiel au point de rencontre avec le pavage;

[99] Alors, même si l'eau était enlevée immédiatement, une partie se serait infiltré par ce chemin. C'est pourquoi, dans de nombreux stationnements intérieurs, il est fait un monticule qui entoure les colonnes;

[100] Alors, je suis d'avis que la surface du plancher du stationnement intérieur doit corrigée par l'Administrateur afin qu'il n'y ait pas d'accumulation d'eau;

V- FENÊTRE, APPARTEMENT DE L'UNITÉ 302

[101] Pour ce point, l'Administrateur a accepté de remplacer la fenêtre au Nord de la porte patio;

[102] Le Bénéficiaire est satisfait de cet engagement;

[103] Alors, je prendrai acte de cet engagement;

VI- SEUILS DE FENÊTRE, ET SOLIN, AVEC PENTE NÉGATIVE

[104] M. Michel Ferland a témoigné qu'à son arrivée, en mai 2005, il a constaté, à l'extérieur, que la tablette métallique (solin) située entre les deux fenêtre de son unité penchait vers le mur;

[105] Il en fit part au contremaître de l'Entrepreneur, M. Breton, qui lui a répondu que c'était normal mais, y a , qu'en même, fait placer 2 visses mais sans renverser la pente;

[106] Constatant que les tablettes métalliques, ainsi que celle en pierre sous les fenêtres, de toutes les unités du 3^{e} étage, avaient un pente négative, il en fit part à la trésorière du Bénéficiaire, Mme Christine Genest;

[107] Mme Genest transmit à l'Administrateur, le 15 mai 2006, une lettre (pièce S-31) pour dénoncer la situation et en demander la correction;

[108] Le 6 novembre 2006, à la suite d'une inspection de conciliation qui eu lieu le 14 août 2006, l'administrateur refusa (pièce S-19) de considérer ce point, alléguant qu'il s'était écoulé plus de 6 mois entre la date de prise de possession et celle de la dénonciation (15 mai 2006);

[109] L'expert Bisson, en s'aidant des plans d'architecture, pièces S-27 et S-33, montre que le solin recouvre le mur extérieur de brique qui cesse de monter au niveau du 3^{e} étage pour laisser place à un mur recouvert de vinyle;

[110] Quant aux tablettes de fenêtres, elles sont de pierre, placées sous les fenêtres, au même niveau que les solins;

[111] M. Bisson explique que, selon lui, la cause serait un retrait de l'ossature de bois, qui aurait sans doute été mis en place alors que le bois était trop humide;

[112] Il fait part que dans un tel cas, une pièce de bois peut raccourcir de ¼po. pour une longueur de 8 pieds, après quelques années;

[113] Il explique que le solin , ainsi que la fenêtre, étant attachés à la charpente de bois et, que le mur de brique ne subissant pas de retrait, il s'ensuit qu'en rétrécissant, l'ossature entraîne le solin et la fenêtre vers le bas, voilà pourquoi la partie de la tablette et du solin qui s'appuie sur le mur de brique se trouve élevée;

[114] Cette explication, bien que possible, ne concorde pas avec la preuve;

[115] En effet, selon le témoignage de M. Genest, la pente négative existait dès le début, soit avant que le bois n'ait vraiment eu le temps de sécher;

[116] Après que j'ai eu fait part de cette contradiction, il fut formulée une autre hypothèse;

[117] Selon M. Genest, il lui fut rapporté que les solins et les fenêtres avaient été placées avant la construction du mur de brique. Alors pour placer le dernier rang de brique, qui aurait été trop haut, il a fallu élever la tablette et le solin;

[118] Cette explication est possible, mais démontrerait une rare incompétence de l'Entrepreneur;

[119] Puis on m'a montré une photo, pièce S-35, qui montre une persienne, situé à coté d'une fenêtre, qui aurait été enfoncée par le soulèvement du solin;

[120] L'expert prétend que cette photo justifie sa thèse;

[121] Cette photo montre que le solin a défoncé la persienne, c'est donc qu'il n'a pas suivi l'ossature de bois auxquels il est attaché, comme le solin, ce qui est plus conforme à la deuxième thèse;

[122] Quoi qu'il en soit, l'obligation d'un entrepreneur est une obligation de résultat;

[123] Alors, dans un tel cas, il ne faut pas mettre en preuve la cause d'un vice ou d'une malfaçon, mais prouver ce vice ou cette malfaçon (Blandino c. Colagiacomo,, JE 89-93);

[124] Les plans d'architectures montrent que les solins, comme les tablettes des fenêtres, devaient avoir une pente vers l'extérieur;

[125] Puisqu'il est prouvé que ce n'est pas le cas, il y a donc preuve d'un vice ou d'une malfaçon;

[126] Il faut maintenant qualifier la situation, s'agit-il de vice ou de malfaçon?

[127] Je suis d'avis que le solin est affublé d'une malfaçon;

[128] En effet, la situation n'est pas souhaitable, mais la vocation d'un solin est d'empêcher l'eau d'entrer dans le mur et, il n'y a aucune preuve qu'il ne le fait pas;

[129] Alors, on doit présumer qu'il le fait toujours, bien sûr non pas en incitant l'eau à couler immédiatement vers l'extérieur, mais en la canalisant vers les extrémités;

[130] Ainsi, les solins sont exclus de la couverture de la garantie de l'Administrateur, puisque dénoncés tardivement selon les dispositions de l'article 1.1.2.3 du « Contrat » ou l'article 27.3 du « Règlement » qui se lit comme suit :

> *27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :*
>
> > *3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2119 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délais raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons*

[131] La rigueur d'un telle disposition a été étable par la Cour Suprême du Canada (Corpex c. R., 1982, 2 R.C.S. 1049) et je dois l'appliquer;

[132] Pour ce qui est de tablette de fenêtres, il s'agit d'un vice de construction;

[133] En effet, la tablette, à cause de sa pente inversée, amène maintenant l'eau vers le mur;

[134] Or, à la jonction avec le mur, il n'y a aucun dispositif pour empêcher efficacement, à long terme, l'eau d'entrer dans le mur;

[135] Il y a bien un cordon scellant, mais il est conçu pour repousser l'eau qui pourrait y être projeté, mais pas pour retenir l'eau qui s'y stagne, compte tenu des conditions climatiques (gels-dégels);

[136] Alors, il s'agit d'un vice, puisque susceptible d'entraîner le pourrissement et la ruine du bâtiment;

[137] Et, ce vice est caché puisque l'absence d'un dispositif efficace pour empêcher l'eau d'entrer dans le mur n'est pas visible par un acheteur prudent et diligent (article 1726 du Code civil du Québec);

[138] Et, la découverte de ce vice caché n'a eu lieu qu'à la suite de l'expertise S-1 du 12 janvier 2007;

[139] Alors, il faut appliquer les dispositions l'article 1.1.2.4 du « Contrat » ou, l'article 27.4 du « Règlement » qui se lit comme suit :

> ***27.*** *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :*
>
> > ***4°*** *la réparation des vices cachés au sens de l'article 1728 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil*

[140] Ainsi donc, l'Administrateur devra corriger la pente des tablettes des fenêtres du 3e étage de façon à qu'elles s'inclinent vers l'extérieur et, pourvoir au scellement des joints;

VII- MÉCANISME DES FENÊTRES

[141] Aucune preuve n'a été présentée par le Bénéficiaire pour ce point;

[142] Alors, la contestation de la décision de l'Administrateur pour ce point sera rejetée;

VIII- INSONORISATION ENTRE LES MURS

[143] Le Bénéficiaire et l'Administrateur ont convenu que jugement soit rendu pour ce point, comme pour le point III, selon mes conclusions;

IX- FRAIS D'EXPERT

[144] Au cours de l'audience, l'administrateur a demandé le remboursement des frais de son expert, M. Claude R. Bisson, architecte;

[145] M. Bisson a produit une expertise (pièce S-1) et un rapport (pièce S-13), fut reconnu expert par les parties et, a témoigné sur plusieurs sujets;

[146] Il a produit 3 factures :

- pièce S-18 : 1 717,80$ pour la préparation de l'expertise S-1
- pièce S-36 : 1 870,90$ pour la préparation du rapport S-13
- pièce S-37 : 2 116,40$ pour le témoignage à l'audition

5 705,10$

[147] L'article 1.6.2 de « Contrat », comme l'article 38 du « Règlement », prévoient :

> ***38.*** *L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel*

[148] Les rapports de M. Bisson ont été utiles, de même que son témoignage, alors ses factures doivent être remboursées par l'Administrateur;

X- FRAIS D'ARBITRAGE

[149] Les paragraphes 1.6.1 et 1.6.3 du « Contrat », ou les articles 123 et 125 du « Règlement » prévoient :

> *123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à part 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.*
>
> Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.
>
> *125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux*

[150] Alors, l'Administrateur devra payer les coûts de l'arbitrage selon la réclamation qui lui sera présentée par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) pour le présent arbitrage;

POUR CES MOTIFS, JE

[151] **ACCUEILLE** partiellement la contestation du Bénéficiaire; plus particulièrement, quant aux points :

I- SOFFITE

[152] **L'ADMINISTRATEUR DEVRA** enlever le soffite actuel , sur tout le pourtour du bâtiment, pour en refaire un, conformément aux plans d'origine, avec barre de clouage;

[153] **L'ADIMINISTRATEUR DEVRA** rembourser, au Bénéficiaire, la somme de 1 035,23$ pour la facture # 1433;

[154] **L'ADINISTRATEUR DEVRA** prendre à sa charge le paiement, ou la contestation, s'il y a lieu, de la facture #1639;

[155] **L'ADMINISTRATEUR DEVRA**, à titre de compensation, remettre au Bénéficiaire, la somme de 200,00$ pour les dommages faits à sa pelouse, lors des travaux correctifs qui ont été faits au soffite;

[156] **L'ADMINISTRATEUR DEVRA** réparer les dommages au pavage, à l'entrée du stationnement intérieur, faits lors des travaux correctifs qui ont été réalisés au soffite;

II- BARDEAUX D'ASPHALTE

[157] **L'ADMINISTRTEUR DEVRA** coller les bardeaux de toutes les faces de la toiture du bâtiment, sauf la face Nord, et, y remplacer ceux qui se sont brisés ou envolés;

III- BRUITS DANS LES MURS -&- VIII- INSONORISATION ENTRE LES MURS

[158] **L'ADMINISTRATEUR** devra entreprendre des interventions aux endroits et selon la méthodologie suivante, concernant :

[159] **A- Insonorisation au 4^{e} étage**

159.1. Les murs mitoyens entre les appartements du 2^{e} étage :

Scellement du bas des murs accessibles à l'exception de la zone des bains et des cuisines comprenant l'enlèvement de la plinthe, pose du scellant et remise en place de la plainte

159.2. Traitement des têtes des murs entre les appartements du 4e étage :

- Enlèvement des sections de gypse requises;

- Combler les espaces de gypse manquant dans l'entre-plafond;

- Réfection des surfaces de gypse et tirage des joints, peinture, enlèvement des rebuts et nettoyage de chantier

159.3. Traitement des prises de courant des mêmes murs :

Appliquer scellant, s'il y a lieu, au pourtour des prises de courant qui sont dos-à-dos

159.4. Zone des salles de bain

Installer une membrane amortissante sous les toilettes, et ce dans les unités 402, 404, 412 et 415

159.5. Une fois que les travaux précédemment décrits auront été exécutés dans les unités 405 et 407, l'Administrateur fera procéder par M. Claude Yockell, acousticien, à un essai acoustique sur le mur mitoyen afin d'évaluer les performances obtenues après traitement et pour formuler toute recommandation additionnelle, s'il y a lieu, pour la suite des travaux dans les autres unités du 4e étage

159.6. L'Administrateur et le Bénéficiaire ont identifié sur la page de plan numéro 305, dont copie sera remise à tous les intéressés, les murs sur lesquels une intervention sera effectuée

[160] **B- Concernant les unités numéros 112, 115, 212 et 215, les interventions décrites précédemment quant aux murs mitoyens seront réalisées pour ces unités**

[161] **C- Concernant les tuyaux de renvoi des salles de bain et salles de lavage des unités 102, 115, 210 et 215, il y aura des interventions de la façon suivante :**

161.1. À l'unité 210, ouverture du mur de la salle de lavage vis-à-vis le tuyau de renvoi afin de vérifier l'installation et apporter les correctifs nécessaires selon l'espace et recommandation des experts, MM. Claude Bisson et Claude Yockell;

161.2. Une fois la méthode d'intervention déterminée, intervenir dans les trois autres appartements selon le même processus d'intervention

IV- EAU SUR LE PLANCHER DU GARAGE

[162] **L'ADMINISTRATEUR DEVRA** corriger la surface du plancher du stationnement intérieur afin qu'il n'y ait plus d'accumulation d'eau stagnante;

V- FENÊTRES, APPARTEMENT DE L'UNITÉ 302

[163] **L'ADMINISTRTEUR DEVRA** remplacer la fenêtre au Nord de la porte patio;

VI- SEUILS DE FENÊTRE, ET SOLINS, AVEC PENTE NÉGATIVE

[164] **REJETTE** la contestation du Bénéficiaire concernant les solin;

[165] **L'ADMINISTRATEUR DEVRA** corriger la pente des tablettes des fenêtres du 3^{e} étage de façon à qu'elle s'inclinent vers l'extérieur et, pourvoir au scellement des joints autour;

VII- MÉCANISME DES FENÊTRES

[166] **REJETTE** la contestation du Bénéficiaire;

[167] **DÉCLARE** que l'Administrateur, à bon droit, a refusé de reconnaître ce point;

IX FRAIS D'EXPERT

[168] **L'ADMINISTRATEUR DEVRA** payer au Bénéficiaire la somme de 5 705,10$ pour les frais de son expert, M. Claude Bisson;

X- FRAIS DE L'ARBITRAGE

[169] **L'ADMINISTRATEUR DEVRA** payer les coûts du présent arbitrage, selon la réclamation qui lui sera présentée par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC).

_____

Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Arbitre